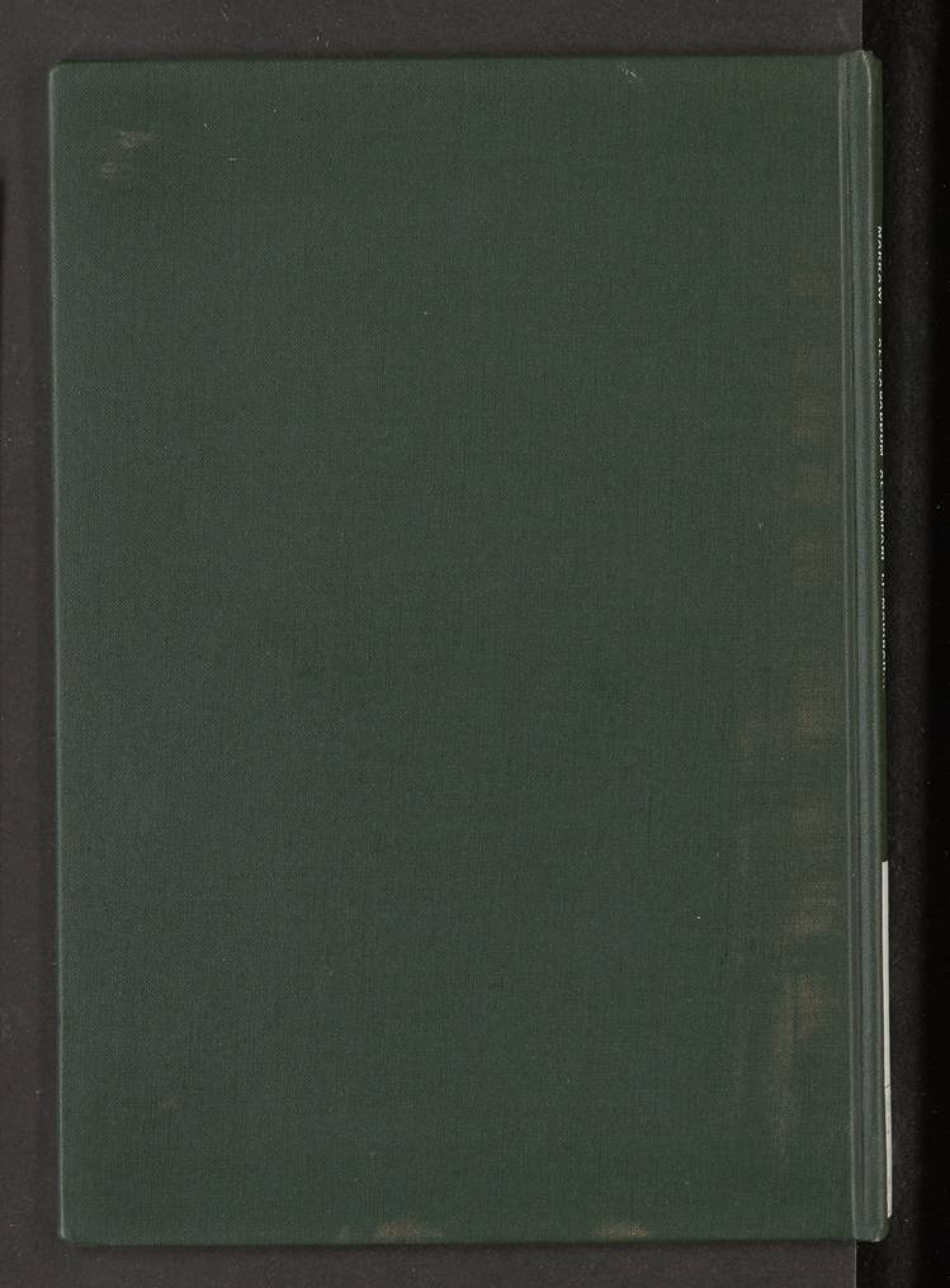



BOBST LIBRARY
3 1142 02907 7545





التقدم العمراني

لمدينة القاهرة والمدن المصرية الأخرى

محمد حسنين مكاوي

باشمهندس بلدية ميت غمر

خريج معهد البلديات بجامعة باريس

ودبلوم الهندسة الصحية والرياضية والمعمارية

من مدرسة التخصص في العمارة بباريس

القاهرة

مطبعة مصر شركة مساهمة مصرية

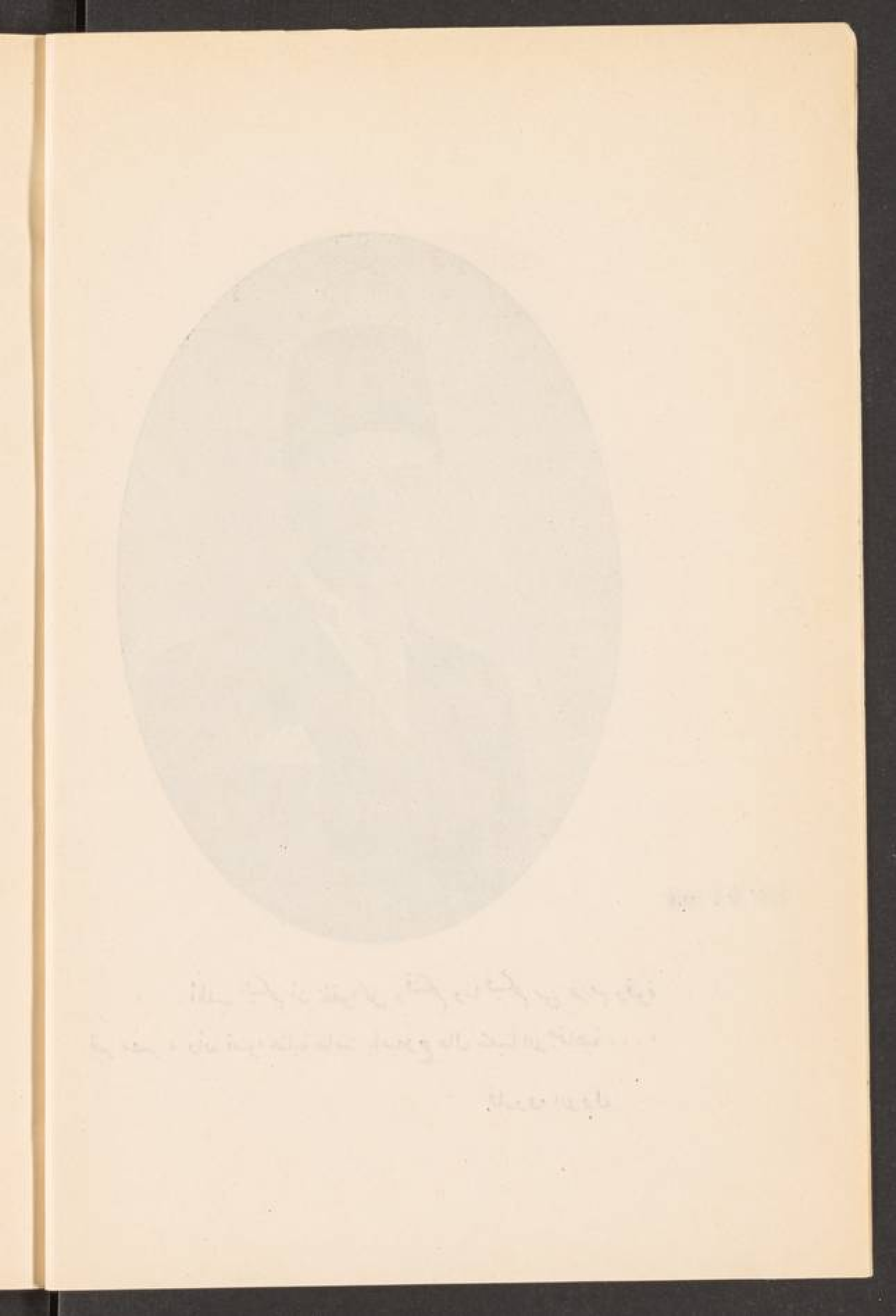
٤٠ شارع نوبار باشا (سابقاً شارع الدواوين)

١٩٣٨



« . . . أطلب إليكم أن تقفوا كل وقتكم وما فيكم من عزم وقوة لخير مصر ، وأن تعنوا عناية خاصة بإصلاح حال شعبنا الاجتماعية . . . »

فاروق الاول



لقد شرفنى مولاى المليك

المعظم فولانى أمـور وزارة الصحة

العمومية ، ووضع على عاتق مهمـة أشعر بعظم

مسئوليتها ، ألا وهى العمل على توفير الصحة لشعبه الكريم

الذى يود من صميم قلبه أن يراه فى صحة طيبة ، إذ على أساس

صحة الشعب يقوم كل بناء مجد الوطن . فالإنتاج القومى فى جميع

نواحيه يحتاج إلى جسم سليم وعقـل سليم ، والدفاع عن البـلاد يفتقر

إلى جيش قـوى سليم تبث فيـه الصـحة الطيبة روح الشجاعة

والإقدام ، وتعينـه على القيـام بواجبه الوطنى على الوجـه الأكمل .

لذلك أرجـو أن نتعـاون مخلصين على أداء واجبنـا نحو

هـذا الوطن العزيز ، وأن نبذل الجهـد متكاتفين

على تحقيق آمال مليكنا لرفاهية شـعبه ومجده .

والله أسأل أن يوفقنا جميعاً ويسـدد

خطانا بالنجاح والتوفيق

حضرة صاحب المعالى الدكتور حامد محمود

وزير الصحة

بسم الله الرحمن الرحيم

ابتدىء كتابي باسم الله الرحمن الرحيم ، وبحمده على أن أقام على عرش بلادنا العزيزة مليكا محباً لبلاده ، ديمقراطياً حقاً ، مميزاً بالعطف والإحسان إلى شعبه ، رؤوفاً بأمته من أول ساعة ارتقى فيها عرشه المفدى ، ساهراً على مصالحها وصلاح حالتها الاجتماعية ، كما جاء فى قوله السامى إلى حضرة صاحب المقام الرفيع وزيره الأكبر :

« أطلب إليكم أن تقفوا كل وقتكم وما فيكم من عزم وقوة لخير مصر ، وأن تعنوا عناية خاصة باصلاح حال شعبنا الاجتماعية »

وها هو ذا تصريح حضرة صاحب المعالى وزير الصحة بوجوب العمل على تنفيذ أمر جلالة مولانا المليك المعظم فيما يختص بتوفير أسباب الصحة لشعبه المخلص الذى يود جلالته أن يراه فى أطيب حال ، إذ على أساس صحة الشعب يقوم كل بناء مجد للوطن ، ويرتفع مستوى الإنتاج القومى فى جميع النواحى ؛ والعقل السليم فى الجسم السليم . ويدعو حضرة صاحب المعالى كبار موظفى وزارته فى كلمة ألقاها فيهم « . . . . أرجو أن نتعاون مخلصين على أداء واجبنا نحو الوطن العزيز ، وأن نبذل الجهد متكاتفين على تحقيق آمال مليكنا لرفاهية شعبه ومجده . والله أسأل أن يوفقنا جميعاً ويسدد خطانا بالنجاح والتوفيق »

والآن ، وقد استقلت البلاد ، وأصبحت لمصر أمورها ، وولى المصريون شئون الحكم كلها دون منازع ، ووضع فى أيديهم مستقبل بلادهم ، وأسند الحكم إلى الحياة النيابية — وجب أن يعرف المصريون كافة أنه بقدر ما لهم الآن من الحرية الكاملة فى تصريف أمورهم قد وقعت عليهم التبعة كاملة ، وأن الحياة جد ، وهذا أول الجهاد

لا آخره ؛ وأن يشعروا شعوراً قوياً بخطر التبعات التى ألقيت على كاهلهم ، والصعوبات التى عليهم أن يذللوها . وعلى العلماء والفنيين منهم ألا يدخروا وسعاً فى العمل على الإفادة بتطبيق علومهم فى النواحى المفيدة ، وأن يقوموا بمساعدة الحكومة فى المشروعات الحيوية ، وأن يرسموا لها الخطط الفنية التى تفيد الصالح العام وتعود بالخير على الجميع ، وأن يعتمدوا على أنفسهم ، ويدبروا أمورهم غير منتظرين المعونة إلا من الله ومن عزائمهم الصادقة وقلوبهم المؤمنة، وأن يثقوا بأن الأمر إليهم، وبأن المستقبل لهم ولبلادهم المحبوبة فى ظل المليك المحبوب

ولقد شغلت المسائل السياسية — وا أسفاه — الأمة جميعها ، واستولت على العقول وعلى إرادة الشعب ، وأصبح جل التفكير موجهاً للمنافسة الحزبية وما يتبعها ، بينما قد حان الوقت الذى نهتم فيه بمسائل الإصلاح الخطيرة ، وأن نبذل أقصى مجهود لإصلاح شئوننا ، وتحسين أحوالنا ، وأن نخلص فى عملنا بما يرضاه الضمير والشعور بالواجب ، فنؤدى الأمانة كاملة للوطن

وإنى لأتقدم بهذا البحث راجياً أن أكون قد وفقت فى وضع حجر فى أساس هذا الصرح، والمساهمة فى إصلاح الحياة الاجتماعية والعمرانية ، تنفيذاً للبرنامج الذى رسمه مولانا صاحب الجلالة مليك البلاد ، وأن يكون هذا التوفيق أكبر جزاء ومشجع لي ولزملائى وإخوانى للاشتراك فيما سيعود على بلادنا المحبوبة بالخير والفلاح ، فنحسن إليها صنعاً بما منّ الله علينا من معرفة — والله يجزى المحسنين ؟

القاهرة فى أغسطس سنة ١٩٣٨ — محمد حسنين مطاوى

البـــاب الأول

المجلس البلدى من مستلزمات مدينة القاهرة

القاهرة فى حاجـة ماسة إلى مجلس بلدى من زمن بعيد نظراً لتقدم العمران فيها . وقد ثبتت هـذه الظاهرة بوضوح منذ أكثر من عشر سنوات مضت

وإن التطور السريع للمدينة ، واتساعها العمرانى المستمر ، وكثرة حركة السكان ، وزيادة عددهم المطردة مع زيادة حركة المرور الدائمة ، وما عليه المدينة من عدم توافر الشروط الصحية التى تتمشى مع هـذا العمران بنسبة متوازية — لتجعل المتطلعين للمسائل الفنية والاجتماعيـة والاقتصادية والسياسية يخشون العاقبة التي قد لا تكون ظاهرة بوضوح فى الوقت الحاضر ، وإنما ستفاجأ المدينة بها لعدم الاستعداد لها وترقبها مستقبلا ، فتصبح أمام عوائق لا يمكن حلها أو يمكن حلها بصعوبات وتكاليف لا طاقة للمدينة بها ، وقد لا تجد محيصاً من الاستدانة لعدم وجود الموارد المالية الكافية لإنشاء المشروعات اللازمة لهذا العمران ، أو تقف مكتوفة الأيدى عن هذه المشروعات كما هى الحال الآن

***

ونحن نحمـد الله على أن هيأ للقاهرة الآن محافظاً ، هو سعادة عبـد السلام الشاذلى باشا ، الذى يسعى إلى تقدمها الاجتماعى والأدبى ، ويسهر على الأمن فيها . وقد ظهرت أعماله بجلاء فى المدة القصيرة التى قضاها فى محافظة العاصمة . وهو يسير بجرأة وبسرعة كبيرة نحو التقدم والفـلاح . وإنى أتفاءل بالخير الكثير لهـذا البلد على يد سعادته ، إذ أنه لا يدخر وسعاً فى العمل على التقدم ، حتى أصبحت ميوله الإصلاحيـة لا تحتاج إلى برهان. وإنه ، ولا شك ، واصل إلى ما تفتقر إليه هذه المدينة إن شاء الله

وأبتهل إلى الله سبحانه وتعالى أن يوفق حضرات أعضـاء اللجنة التى تشكلت للنظر فى إيجاد مجلس بلدى لمدينة القاهرة فيما يسهل لها الوصول لهذه الغاية ، ولا سيما وكلهم من الرجال العاملين الفنيين المخلصين لهذا البلد ، وعلى رأسهم حضرة صاحب المعالي وزير الأشغال، وهو رب الفن القابض على زمامه ، وفى يده القوة الفعالة . وإنى كفرد من أفراد الشعب الذين يشعرون بواجبهم لأمتهم ، وقد تخصصت فى علوم تنظيم

المدن وتخطيطها بمعهد البلديات بجامعة باريس — أبسط وجهة نظرى فيما يتعلق بهذه المدينة التى ولدت ونشأت فيها وأساهم بما يمليه علىّ ضميرى من الشعور بالواجب لوطنى ، ونحو الحكومة التى بعثتنى للتعليم فى إحدى بعثاتها بباريس ، فأصبح لزاماً علىّ الاعتراف بهذا الجميل ، سواء أكنت أعمل فى الحكومة أم خارجها ، فأتقدم بما لدى من معرفة منّ الله علىّ بها ، ولا أبخل بها فى أية مناسبة من المناسبات للصالح العام . وأناشد حضرات أصحاب السعادة أعضاء هذه اللجنة ، وحضرة صاحب المعالي حسين سرى باشا ، أن يحققوا وجود هذا المجلس . فان فى عنقهم أمانة لهذا الشعب وهذه الأمة الكريمة وهذا البلد الأمين ، أوصياء عليه ، قوامون على شئونه

***

وإنى ، لكى أبسط وجهة نظرى ، يجب أن أصور المدينة بحالتها من الماضى إلى الآن ، وأتنبأ بما ستئول إليه فى المستقبل البعيد فى قالب استعراضى حتى يمكن للمستعرض أن يرى فى هذا العرض حقائق الفروض والأسباب الموضوعة رأى العين ، بعد الاقتناع بالشعور بالحاجة إليها

كنت درست مشروع امتداد القاهرة وتعديلها لمدة خمسين سنة تبتدىء من سنة ١٩٢٨ فى رسالة وضعتها بعد دراستى بالجامعة ، وكان أملى أن يعبر هذا المشروع عن رغبتى التامة لامتداد العاصمة وتحسينها تحسيناً يتمشى مع التمدين الحديث ، ومتناسباً مع عظمة مميزاتها التى اكتسبتها من العصور السابقة والتى نشأت تدريجياً منذ قرون عدة خلت ، مقيداً بتقاليد تلك العصور . ولقد صادفتنى صعوبات جسيمة وأنا أجهد النفس للقيام بهذا الواجب وهذا العبء ، وكانت تلك الصعوبات ، لسوء الحظ ، سبباً فى جعل المشروع مشروعاً ابتدائياً[1] . وبالرغم من ذلك كان محور الدراسة لهذا المشروع يدور على وجوب وجود مجلس بلدى لمدينة القاهرة . وقد شاركنى فى ذلك مجلس التحكيم بالجامعة ، وكان ذلك موضع سؤال رسمى : « من الذى يقوم بعمل هذا المشروع وتنفيذه تنفيذاً فعلياً ؟ » وكان الجواب ، طبعاً : يجب وجود مجلس بلدى للمدينة، أولاً للاهتمام بالعمل على وجود مسقط الامتداد والتعديل

---

(١) حاز هذا المشروع الابتدائى جائزة تجديد وتخطيط المدن فى المسابقة التى عملت بين خريجى الجامعة فى الفترة ما بين سنة ١٩٢٥ و سنة ١٩٢٨ ، كما حاز مكافأة مالية من مجلس بلدى باريس

ومشروعات الإصلاح ، وفى النهاية يكون هو الهيئة التنفيذية المختصة والتى يمكنها أن تعمل لتنفيذ هذا المسقط ومشروعات الإصلاح اللازم

وكنت أتقدم بمشروعى الابتدائى السابق حتى يمكن الحكم منه لولا أن مضى الآن عشر سنوات على هـذا المشروع وتغير كثير من معالم المدينة ، واختلفت بعض أوجه النظر الأولى فى التغييرات وهـذا التطور السريع ، حيث إنه قد انتشرت مبان كثيرة فى الزمالك والدقى والجهة اليسرى للنيل والمقابلة للمدينـة ، وقام حى الجامعة والمدارس بالجيزة ، وانتشرت الصناعة بصورة لم تكن منتظرة ، وكثر المتعلمون العاطلون وتجمعوا فى العاصمة ، واشتدت الأزمة المالية التى طرأت على الفلاحين فنزح عدد كبير منهم إلى القاهرة . أضف إلى ذلك الأزمات السياسية ، ومعاهدة التحالف بين انجلترا ومصر — كل ذلك يجعلنى أقرر أنه يجب درس القاهرة الآن على ضوء آخر غير ذلك الذى درست فيه منذ عشر سنوات مضت . وسأبتدىء الآن بالتصور المطلوب حتى أمثلها أمام العيون الناظرة

نبذة تاريخية

أنشئت جميع عواصم القطر المصرى تقريباً ، فى العهود السابقـة ، فى المواضع التى تقع فيهـا ضواحى القـاهرة الحالية . ففيها وجـدت منفيس ، والفسطاط ، والعسا كر ، والقطائع . وتحت حكم الرومان بنى حصن بابليون على الشاطىء الأيمن مواجهاً لمدينة منفيس لردّ الغارة عنها . وقد صمد هذا الحصن أمام عمرو بن العاص حين أتى فاتحاً مصر . وأمامه ضرب عمرو خيامه وسـط الجيش الفاتح . فلما تم له النصر فـكر عمرو فى بناء عاصمة على الشاطىء الأيمن كى تـكون أكثر اتصالا ببلاد العرب . وفى موقع معسكره بنيت مدينـة الفسطاط (الخيمة) . ومن هذا التاريخ لم تبرح العاصمة هذا الشاطىء . ولـكن حب التظاهر وحب السلامة دفعا أحياناً بعض الحكام إلى أن يزحزحوا عاصمتهم قليلا إلى الأمام ، فبنى العباسيون مدينة العسا كر ، وكذا الطولونيون مدينة القطائع



(شكل ١) القصران اللذان كانا أول ما بنى فى عهد الفاطميين

وفى أيام الفاطميين ، سنة ٩٦٩ ، ابتدأ جوهر ، قائد جيوش الخليفة المعزّ ، فى بناء العاصمة الجديدة التى كان يجب أن تـكون مقر رئيسه . وأول ما بنى بهـا القصران اللذان كانا يكونان المدينة مبدئياً

ولقـد كان يعيش فى كنف هـذه الأسرة الفـاطمية ٣٠٫٠٠٠ شخص ، وحرس مكون من ١٠٠٠ جندى . ولم يمض قرن واحد حتى شيد ٢٠٫٠٠٠ منزل ، يفصل كلا منها عن الآخر حدائق تجمل منظر المنازل والعاصمة الجديدة . وبما أنه كان من الضرورى أن يقوم هؤلاء الناس

بشعائرهم الدينية ، شيد جامع كبير بأمر جوهر القائد . ولقد كان أكبر جامعة إسلامية (سنة ٩٧٠ — ٩٧٢) ، ومن هذا الوقت خطت مدينة القاهرة فى مدارج الرقى مسرعة . وقد أحاط بدر الجمالى ، وزير الخليفة المنتصر ، وقائده ، القاهرة بسور جديد له ثلاثة أبواب لا تزال باقية إلى الآن محتفظة بجمالها ، وهى : باب الفتوح ، وباب النصر ، وباب زويلة

وفى أيام الحروب الصليبية حرق شاور ، وزير الإخشيد ، مدينـــة الفسطاط (ســنة ١١٦٨) . واستمر الحريق ٤٥ يوماً ، ولا تزال آثاره باقية إلى الآن . ولم تفطن الأسرة الأيوبية إلا للضرورة الحربية للحرب الدينية التى استمرت إلى ما بعـد هذه الأسرة ، ولذلك كان أول عملها الحربى إقامة حصون بدل المساجد والمبانى العمومية . وابتدأ صلاح الدين بتأسيس الحصون فى سنة ١١٧٧ إلي ســنة ١١٨٢ ، فبنى القلعة وبئر يوسف فى هـذا العهد . وكانت جزيرة الروضـة مغطاة بالخضرة والحدائق ، وكانت مرتعـاً جميلا للنزهة ، فبنى بها صلاح الدين قلعة وحصناً ، وأمر المماليك أن يقيموا بها

ولقد كان عهـد المماليك ، بالرغم من جورهم وظلمهم ، عهد بناء وتشييد وتجميل بالنسبة لتاريخ القـاهرة . ولم يبق من قصورهم ومســاكنهم شىء كثير ، وبالأخص كانت مبانى عمومية . وزيادة على ذلك بنيت فى هذا العهد أجمل المساجد وأفخرها طبقاً للنظام العربي الأصيل ، وأهمها : جامع السلطان حسن ، مدفن برقوق وسبيله ، جامع المؤيد ، إلى غير هذا — ويرجع تاريخها إلى القرن الرابع عشر . وفى هذا الوقت بنيت مستشفيات ومدارس كانت دائماً متصلة بالمساجد ، وكذلك بني كثير من التكايا ومنشآت للأعمال الخيرية والحمامات ، وكلها فى أحياء المدينة المختلفة

وقد وضع الأتراك العثمانيون آخر حـــد للحرية المصرية سنة ١٥١٧ بفتح السلطان سليم الأول مصر . وكان الحكام والولاة الذين عينهم سلطان الأتراك يجمعون الأموال لزيادة الإيرادات بدل الإنفاق على التجميل لأنهم كانوا أقل ثروة من الملوك القدماء الأغنياء ؛ ولم يبنوا إلا مبانى صغيرة فقيرة بجانب مبانى المماليك الضخمة الهائلة . وبالرغم من ذلك لم تقف المدينة عن التطور فى الامتداد قليلا قليلا

***

مشـــاهدات

المدينة محدودة من الجهة الشرقية بسلسلة جبال المقطم ، ومن الجهـة الغربية بأرض منخفضة كان النيل يغمرها دائماً بفيضانه ، وهذا سبب عدم تطورها فى هذين الاتجاهين . وأيضاً لم تتعدّ القاهرة قناة أمير المؤمنين ، وهى المعروفة بشارع الخليج المصرى الآن



(شكل ٢) تقدم المدينة إلى قناة أمير المؤمنين

ونرى من التاريخ أن الفاطميين لم يبنوا القاهرة إلا لتكون معقلا لجنـودهم ، ومقرًّا لحكامهم وخلفـائهم . وقد أحاطوها بالأسوار ، واشترطوا فى عهدهم للمرور بها شروطاً ، ولم يبيحوا سكناها للأجانب عنهم إلا فى أواخـر أيامهم . ولذلك فان الناظر إلى نظامها القديم لا يرى فيه تلك الفكرة الهندسية التى ترمى إلى تخطيط المدن تخطيطاً يناسب حالة السكان ، ومقـدار ازدحامهم ، وما يحتاجون إليـه فى هذا الزحام من السعة وسهولة المواصلات بحيث لا تتعطل الأعمال ولا تقف حركة التجارة والتجار ببعد المسافة وكثرة النفقات . وقد نشأ من ذلك أن أخذت القاهرة تمتد من الجنوب شرقا ، من مصر القديمة إلى العباسية ، ثم إلى مصر الجديدة شمالا . وتباعدت أجزاؤها عن مجرى النيل ، واتسعت الأطراف من هاتين الجهتين ، وأقيمت المساكن فى الجهـة اليسرى للنيل ، ثم امتدت إلى الضواحى : حلوان ، والمعادى ، والبلاد الواقعة على خط المطرية والزيتون — فتعسرت بذلك المواصلات ، وأصبحت بعيدة الشقة ، طويلة المسافة ، مما أدى إلى إضاعة كثير من الوقت فى الانتقال من مكان إلي مكان آخر — ولا يخفى مافى ذلك من الاضرار بالتجارة وسائر الأعمال

موقع المدينة الجغرافى وأهميته



(شكل ٣) تطور المدينة فى الجهة الشمالية والغربية

تقع القاهرة على خط عرض ٢٠ ً ٢ َ ٣٠ ْ شمالا وخط طول ٧٠ ً ٥٨ َ ٢٨ ْ . وتبعد عن القناطر الخيرية ١٨ كيلو متراً . وعدد سكانها يقرب من مليون ونصف مليون نفس؛ ومساحتها أكثر من مائة وخمسين كيلومتراً — وهما فى ازدياد مطرد

وموقع القاهرة الجغرافى عامل قوى فى نموها . ونرى فى خريطة القطر ، لأول وهلة ، أن مدن الوجهين ، البحرى والقبلى ، تشبه شريطاً ضيقاً من الأرض الخصبة محصوراً شرقا وغربا بين سلسلتين من الجبال الحجرية والجيرية ، وفى وسطها مجرى النيل ، ونرى الوجه البحرى على شكل مروحة تزداد أطرافها اتساعا وميلا كلما قربنا من البحر .

ولقد كان هذا الوضع الجغرافى سبباً فى تباين الخصوبة وموارد الثروة ، وكان من الطبيعى وجوب وجود نقطة مهمة أهمية حيوية للوجهين ، اجتماعياً وتجارياً وعمرانيا . ومدينة القاهرة أصلح بقعة فى القطر المصرى للهيئة الحاكمة . ولذا فقد اختارتها الحكومات المتعاقبة فى مختلف العصور مركزاً لها

وليست مواصلات القاهرة مع الشرق والغرب بالعسيرة . فبينما نرى طريق السويس الذى سلكته الإبل بالمتاجر من مئات السنين موصلا للبحر الأحمر والآن تخترقه السيارات الكهربائية والأتومبيلات ، نرى طريقاً آخر يخترق الصحراء الغربية فيصلها بطرابلس فالبحر الأبيض . وكما يرجع الفضل الأعظم للنيل ، لأنه أهم المواصلات المؤثرة فى أهمية تجارة مدينة القاهرة والمدن الأخرى ، إذ كان طريق الملاحة مملوءاً بموارد الثروة من السودان والوجه القبلى . وفرعا النيل لهما تأثير عظيم بالنسبة للدلتا والبلاد الأسيوية والبلاد الأوربية — كل ذلك جعل للقاهرة مركزاً ممتازاً بين أمم الشرق والغرب

الباب الثانى

وصف عام لحالة المدينة

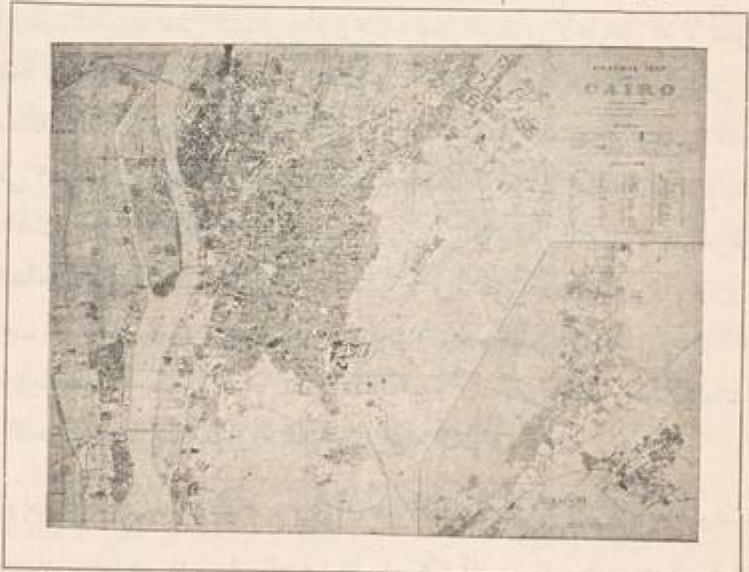
إن حالة الأحياء القديمة فى مدينة القاهرة سيئة جداً من الوجهة الصحية لعدم توفر الضوء والهواء والشمس فيها . وهذه العوامل الثلاثة من ضروريات الحياة التى لاغنى عنها ، فهى تزيد قوة المناعة فى الأجسام فتقاوم الأمراض

وإنه لمن المستطاع أن نقول إن القاهرة لا توجد بها حدائق إذا قارنا المساحة الموجودة منها بالمساحة التى أقرها المؤتمر الدولى الذى عقد فى باريس سنة ١٩٢٨ لامتداد تعديل المدن ، وهذه النسبة هى عشر مساحة المدينة ؛ هذا علاوة على ميزتها فى تحسين المنظر وتأثيرها فى فن الجمال فى المدينة مما يثير رغبة الناس فى زيارة هذه الأماكن ، وهذا نوع من الدعاية فى المدينة يجتذب الأجانب لزيارة هذه البلاد . ولا يخفى مايعود على المدينة من هذه الزيارات التى تزيد من الحركة التجارية والمالية ، وتخلق مورداً آخر للكسب فيها . وبالجملة جمال المدينة هو مصدر سعادتها ورفاهيتها وأمنها

ويجب توسيع الشوارع وتحديد ارتفاع المباني بنسبة معلومة لتشرق الشمس على جميع المساكن ، وهذا معناه العناية بتخطيط المدن والقرى وتحسين مساكن الفقراء والعمال تخطيطاً فنياً تراعى فيه جميع الشروط الصحية والعمرانية التى تحتاجها هذه البلاد . وهذا التخطيط مهمل جداً فى مصر ، ويظهر أن أهميته غير واضحة للرؤساء الذين يعملون فى المصالح المختصة ، فانه لا يعمل إلا لمسائل معينة وأجزاء متقطعة خاصة بخطوط تنظيم جديدة لبعض شوارع أو أزقة ، أو تصحيح خطوط تختلف ملفاتها مع الطبيعة ، أو لفض نزاع أو إشكال ما . وكثيراً ما يكون الأساس الذى يشتغلون عليه إنما هو تنفيذاً لقوانين عتيقة ، لاتستند على أصول ولا قواعد ولا تتفق مع العمران الحديث . منها مثلا تحديد عروض الشوارع بالنسبة لجدول خاص ينظم عروض الطوارات (التلتوارات) وعروض الشوارع بنسبة ثابتة ، مع أن هذه المقاسات تختلف كلية تبعاً لأهمية كل شارع وبالنسبة لأهمية موقعه فى الحى الذى تقع فيه : إن كان حياً تجارياً ، أو حيا صناعياً ، أو حياً للسكن ، أو حى أعمال ،

أو حى ملاه ، إلى غير ذلك . وكذلك بالنسبة لحركة المرور فى هذه الشوارع وبالنسبة لإشغال الطريق الذى تتطلبه المحال التجارية والمقاهي ونوافذ العرض (الفترينات) وغيرها . وكذلك الشوارع التى تمر بهما مراكب الترام والمركبات والسيارات والأتوبيس ، إذ يجب حساب عروضها بطريقة تضمن عدم التزاحم وسهولة المرور والمحافظة على الأمن . وتوجد شوارع كثيرة فى القاهرة والاسكندرية خطرة جداً ولا يصح السكوت عليها . فشارع عماد الدين يشوهه المترو ويقضى على جماله ، خصوصاً وأنه واقع فى حى السينما والملاهى . ولا يخفى أمر الازدحام الذى ينجم عن خروج جميع المشاهدين من هذه الدور فى وقت واحد ، وكذلك الازدحام الناشىء عن حركة السيارات التى تشغل جوانب الأرصفة يميناً ويساراً مما يتعذر معه المرور ، وتترتب عليه صعوبات جمة . ولا شك أن لهذا التزاحم خطره على الأمن ، فيجب علاج ذلك علاجا سريعا

وهناك مثل آخر ، وهو شارع الخليج المصرى . فان فيه أجزاء يكاد لا يكون بين المنازل والترام من المسافة ما يكفى لمرور شخص واحد ، حتى إنه لو مد أحد ركاب الترام يده لاصطدمت بالحائط مباشرة . وكذلك الحال فى بعض مواقع أخرى مثل الظاهر والسكاكينى . هذا ، وإن خطوط الترام الموجودة فى مدينة الاسكندرية ، التى يوجد بها مجلس بلدى عظيم ، لايزال فيها هذا الخطأ حتى الآن ، فان شوارعها الداخلية ضيقة جدا ويمر بها الترام رغم حركة المرور الكبيرة الموجودة بها



(شكل ٤) تطور المدينة إلى ما بعد خليج أمير المؤمنين ، وامتدادها إلى مدينة هليوبوليس لغاية العصر الحالي ، وحركة الازدحام

لا يمكننا أن نجد مدينة واحدة فى القطر المصرى أنشئت على تخطيط صحيح أو وضعت لها مساقط امتداد وتعديل منظمة رغم التقدم العمرانى وكثرة السكان بالقطر، إلا بعض أجزاء فى مدينة القاهرة والإسكندرية وضعتها شركات أجنبية . فان ضاحية هيليوبوليس وضع مسقطها بواسطة شركة بلجيكية، ودرست درساً وافياً ، وهى أهم ضاحية فى المدينة. وكذلك الحى المسمى جاردن ستى؛ غير أن به عيباً، هو أنه من السهل أن يضل به الإنسان، وشركة أراضى الدق . وفى الأسكندرية أراضى سموحة. ولنا أن نحكم بأن هذا التخطيط الذى عمل لجميع هذه المناطق روعيت فيه المصلحة التجارية والوجهة المادية لأصحابها . أما المنفعة العامة فلم ينظر إليها ، وإنما لعدم وجود مساكن قيمة بالمدينة ظهر ذلك للأهالى كأنه عمل للمصلحة ، لأننا لو راعينا الإيجار الذى يحدد لهذه المبانى وأثمان الأراضى لوجدناه مرتفعاً جداً ولا يتناسب مع حالة الأهالى ، ولا يتفق مع حالة الشعب عامة من الوجهة الاجتماعية والاقتصادية

إن النظام الذى تسير عليه المجالس البلدية ومصلحة التنظيم الآن لا يفيد فى تحسين حالة المدن الصحية التحسن المطلوب ، لأنه لا توجد لها سياسة إنشائية منظمة رغم الأعمال الكثيرة التى نفذت فى توسيع الشوارع وإيجاد بعض المتنزهات ، وصرف مبالغ كبيرة دون الحصول على فوائد تتناسب مع ضخامتها. فكثيراً ما توضع بعض مشروعات لتنفيذ بعض الشوارع أو إيجاد بعض الميادين لأغراض قد لا تتفق مع المصلحة العامة ، أو تتفق معها ويتنافس فى ذلك بعض أعضاء المجالس وبعض الملاك فى مسألة التنفيذ وعدمها ، وتخلق المشاكل القضائية وغير القضائية ، فيموت المشروع ويلغى ؛ ثم يجدد مرة أخرى فى عهد آخر ، وهكذا . أو أن تخطيط المشروع يستمر بين المجلس وقلم التخطيط للاعتماد فى أخذ ورد إلى أن ينتهى بانتصار أحد الفريقين : إما لتداخل الرؤساء سواء من جهة المجلس ، وإما من جهة الوزارة . ونرى من الواجب أن يعمل تخطيط كل مدينة بقسم البلديات ، وتحضر جميع المشروعات الخاصة به ، ويستصدر مرسوم بأنه من المنفعة العامة ، وأن يعهد للمجالس بعد ذلك تنفيذ هذا التخطيط فقط طبقاً لموارده المالية وميزانيته السنوية

وإذا نظرنا إلى مدينة القاهرة نرى أن هذا النظام أدى إلى تشويه المدينة وتقبيحها لا لتجميلها ، فها هو ذا ميدان العتبة الخضراء كأنه أنشىء لتستفيد منه شركة الترام فقط ؛ وميدان السيدة زينب ، وميدان المحطة كأنها البحر المتلاطم يفر المار منه كأنما

يفر من الموت — كل هذه الميادين لا يطلق عليها اسم «ميدان» إلا من باب المجاز ؛ لأنها غير منظمة وليس لها أى شكل هندسى أو أى غرض فنى سوى هدم المنازل التى كانت واقعة فيها من قبل . ولقد هدمت منازل أثرية فى توسيع شارع الأزهر دون أن يفكر أحد فيما ينشأ بعد هذا الهدم ، فبنيت مساكن ليس لها طراز خاص : لا هي عصرية ، ولا هى شرقية ولا غربية ! فشوه هذا الحى الأثرى بخليط من أقبح أنواع البناء

ونذكر هنا أيضاً خطأ فى تخطيط بعض الشوارع الهامة الحديثة فى المدينة . ومما يدعو إلى الأسف أن هذا الخطأ سيبقى أبد الدهر ، وهو فتح شارع الخليج المصرى وتوسيعه الذى كلف خزينة الدولة الملايين من الجنيهات . وياليته أثمر نتيجة مرضية ! إذ يرى المار فى هذا الشارع منزلا جديداً وعشرة متداعية ، والآخر عدة طبقات سما بها وأشرف والذى يليه مكوناً من دور واحد ، وغيره مشيداً على الطراز الحديث والآخر على الطراز العربى ، وثالثاً على الطراز الغربى والذى يليه ليس له طراز . ولا يزال أغلب هذه المنازل على حالتها القديمة ؛ وبالرغم من أنها أطلت على هذا الشارع الجديد المتسع ، فانها لم تتحسن من الوجهة الصحية ولا سبيل للراحة فيها ، ولا تزال محرومة من الشمس والهواء والنور . . وبالجملة ليس لهذا الشارع شكل ولا ميزة خاصة سوى أنه عادى وطويل جداً وممل . وكذلك شارع الأمير فاروق ، فانه مثل آخر قوى على قيام الحكومة بمشروعات كبيرة مرتجلة غير مدروسة الدراسة التى تتناسب مع خطرها . ومن الملاحظ أن فتح هذه الشوارع لم يؤد إلى تسهيل كبير فى المواصلات ، وكانت النتيجة أن أنفقت الحكومة مبالغ طائلة على أنها للمنفعة العامة فى حين أنها أنفقت فعلا للمنفعة الخاصة ، ولكن بطريقة غير مباشرة ، إذ أنه لم ينتفع من فتح هذه الشوارع إلا نفر قليل من الشعب ، وهم أصحاب الأملاك الواقعة على جانبى هذه الشوارع بدل أن يساهموا فى نفقات فتحها

وفى القاهرة كثير من الأزقة التى لا تتسع لمرور أكثر من شخص أو شخصين ؛ ويمكن السكان أن يقفزوا من نافذة منزل إلى نافذة المنزل المقابل فى سهولة ، مما يهدد الأمن . وهناك بيوت جدرانها مرطوبة صيفاً وشتاء تنبعث منها روائح خانقة ، وهى محرومة من الشمس والهواء لا يتسرب إليها النور . وتكثر فى بعض الأحياء المنازل المبنية بالغاب ، والبراميل الصاج ، وكسر الأخشاب ، والصفائح القديمة ، ومكسوة بالطين . . .

ويأوى هذه المساكن الطبقة الفقيرة من العمال والباعة . وإن من نكد عيش هذه الطائفة أن ينام الأب والأم والأولاد فى حجرة واحدة ، وربما يكون من بينهم بعض الحيوانات أو الطيور المنزلية . ولا يوجد بهذه العشش مراحيض . وتنتشر أمثال هذه المساكن بوجه عام فى القرى أيضاً . ولا يخفى ما لهذه الحالة السيئة من الأثر السيء فى أخلاق الصغار من هذه الطبقات

ولا تزال هذه الأحياء باقية إلى الآن فى أكبر مدن القطر . فهاهى ذى عشش الترجمان وتل زينهم وعرب اليسار ماثلة أمامنا. وليست المدن الصغيرة إلا صورة مصغرة من القاهرة، واأسفاه ! . أما القرى فكلنا يعرف أن الأمة بأسرها تشكو منها ، ولا تزال حلول الإصلاح تتخبط فيها للآن . وسنبدى اقتراحاتنا بصدد إصلاح المنازل فى المدن والقرى فى باب « الصحة »

والأراضى الجديدة المعدة للبناء تقسم تقسيما غير مناسب فى الأحياء الجديدة . والحكومة لا تحول دون إنشاء الشوارع الضيقة التى تماثل الشوارع القديمة السابق الاشارة إليها التى يقوم بتنفيذها الأهالى وتضطر الحكومة أمام ذلك لتوسيعها فى المستقبل ودفع المبالغ الكبيرة فى نزع الملكية اللازمة لتوسيعها . فان منطقة جنينة لاظ ، وجنينة قاميش ، وجنينة البابلى — لا تزال تبرهن على هذا القول . ومع أنها أحياء جديدة ، لا تقل رداءة وقذارة عن أحياء القاهرة القديمة

ولا تزال المبانى تسير الآن بسرعة فى بعض الجهات كشبرا ، ومصر القديمة ، وبولاق ، والعباسية ، ومنيل الروضة . وهذه الأحياء جديدة خططت شوارعها بواسطة الأهالي أيضاً ، ولا تقل عروض شوارعها عن ستة أمتار ، ولم يراع فيها أية شروط صحية ، ولم تعترض مصلحة التنظيم ولم تحرك ساكناً مع أنها هى الهيئة الوحيدة فى المدينة المسئولة عن هذه الإجراءات

وربما يتصور بعض أغنياء المدن الكبيرة الذين يعيشون فى أحياء صحية ومنازل متسعة ذات حدائق فسيحة غناء . . . لا يتنقلون إلا فى الشوارع الجميلة المتسعة — ربما يتصورون أن جميع المنازل تماثل بيوتهم أو تقل عنها قليلا وأنها تقع فى شوارع مشابهة للشوارع التي يتنقلون فيها . وإذا سلمنا بذلك جدلا فأين حكام البلاد المسئولون عن رعاياها ؟ أيعتقدون بذلك أيضاً وهم يمرون فيها ليلا ونهاراً ؟ أظن لا، إذ فى الحقيقة

لا يوجد من المنازل التى تصلح للسكن فى مدننا المصرية إلا جزء قليل حتى فى القاهرة والاسكندرية ، بالنسبة لمجموعة وعدد السكان العظيم الموجود فيها

* * *

وليست أعمال النظافة تؤدى تماماً إلا فى الأحياء الأجنبية ، أما الأحياء الوطنية التى تعيش فيها طبقات الشعب الفقيرة فانها لا تنال حظها من العناية مع أنها أولى بالنظافة نظراً لضيق شوارعها ومساكنها وكثرة ازدحام السكان فيها ، مثل حى بولاق والسيدة زينب ومصر القديمة وداخل حى شبرا وغيرها

ولقد كثرت الشكاوى إلى مصلحة التنظيم وغيرها من المجالس البلدية من مدة بعيدة ألا تكنس الشوارع إلا بعد رشها منعاً لتطاير التراب والكناسة ، وأن تعمل هذه العملية ليلا فى المدن الكبيرة لئلا تكون سبباً فى مضايقة الجمهور وداعياً لاستنشاق الناس ، فى غدوهم ورواحهم ، هواء ملوثاً بالجراثيم ، فيصابون بالأمراض ، وخصوصاً السل الرئوى والرمد الصديدى

إنا نرى مصلحة التنظيم تعتنى بالأحياء الأجنبية وبعض شوارع أخرى تعمم فيها هذا النظام ، فلماذا لا تعممه فى سائر أحياء المدينة ؟ ولماذا لا تعممه المجالس البلدية فى المدن التى تقوم فيها ؟ فان ثمن المياه الذى يصرفونه لا يوازى جزءا صغيراً من الفائدة الصحية التى يحصل عليها الشعب وتوفر على وزارة الصحة النفقات التى تصرفها فى مقاومة الأمراض التى تنتشر نتيجة لعدم تعميم الرش قبل الكنس . وأظن أنه يوجد منشورات من وزارة الصحة إلى وزارة الداخلية ، خاصة بذلك لتبليغها إلى المجالس البلدية

والطريقة الحالية نفسها لكنس المدن وتنظيفها طريقة قديمة لم يطرأ عليها أى تحسين . فيرى الإنسان الكناسة ومتخلفات المنازل والفضلات تلقى فى الشوارع العامة والصغيرة والحارات والأزقة ، وتبقى مدة طويلة ، لحين نقلها، مباءات للذباب يتوالد ويفرخ بالملايين إلى أن يأتى الكناسون فيحملوها ، ويتساقط منها جزء ويترك جزء آخر . وفى أثناء وضعه فى العربة يتطاير منه جزء يلقى به فى الهواء فى وجوه المارة من الناس وأنوفهم وأفواههم ، وعلى المواد الغذائية التى توجد فى المحال الموجودة بهذه الشوارع . والعربات أو السيارات التى تنقل القمامة غير مغطاة ويتساقط منها دائماً أجزاء أثناء السير بها إلى المقلب ، فهى بذلك تزيد من الذباب وتنشر الميكروبات

فى المدينة . وقد كانت هذه الطريقة ، من قديم ، سبباً فى كثرة الذباب ، ولا سيما أن القمامة تلقى بالعباسيـة فى مقلب هناك هو مباءة لذلك العدو الهائل للنظافة والصحة العامة : الذباب . وكأنما أعدت الحكومة هذا المكان ليكون مصنعاً يغشى منه الذباب المدينة مبتدئا بحى العباسية ثم الأحياء الأخرى . وكلنا نعلم أن الذباب آفة خبيثة وأكبر واسطة لنقل العدوى . وهو عامل مهم فى زيادة الوفيات فى البلاد ، خصوصاً فى أثناء الصيف

والطريقة المتبعة فى تنظيف شوارع العاصمة والمدن الكبيرة هي التي تولد الذباب. ولم توفق مصلحة التنظيم أو أحد المسئولين عن الصحة العامة فى المدينة ونظامها حتى الآن للعمل على تقدمها رغم ما ظهر لهم من تأثيرها فى حياة السكان . إن نظام المدن الحديثة يقضى بنقل القمامة فى سيارات محكمة الإقفال . ويفرض على كل فرد مقيم فى منزل أو شقة أن يحصل على صندوقين من الصاج مقفلين لنقل هذه القمامة ، أحدهما احتياطى يملأ حينما ينقل الآخر بالسيارة إلى المقلب حيث تحرق هذه المواد فى أفران خاصة ثم يرد له الصندوق بعد تطهيره فى اليوم نفسه ، ثم يؤخذ الآخر من مكان معين أمام المنزل فى ساعة مبكرة معينة — وهكذا . وجميع الصناديق على شكل واحد ليسهل وضعها فى السيارات ويسهل تنظيفها ميكانيكياً . وتقدم المجالس البلدية هذه الصناديق للأهالي بثمن معين . وأظن أن إخواننا الذين زاروا هذه البلاد رأوا ذلك رأى العين ، وأن هذه الطريقة تمنع كل ما ذكر من الأضرار ، وطريقة سهلة مريحة تقلل عدد العمال ولا تضايق أحداً

وهذه هي حالة المدن المصرية تدعو إلى الإشفاق الكبير والعناية بهؤلاء السكان التعساء . ولا بد من حل هذه المسألة الخطيرة التى دعت الحكومات المتتالية فى العهد الأخير إلى إصلاحها . ويجب وضع تشريع خاص لذلك سنتكلم عنه فيما بعد

القـــاهرة

١ — ا : القاهرة وسط علمى به كثير من المدارس

بالقاهرة جامعتان كبيرتان : الجامعه الإسلامية (الأزهر وملحقاته) ، والجامعة الحديثـــة المسماة « الجامعة المصرية » . وتوجد مدارس عالية ، أميرية وأهليـــة ، وكثير من المدارس الثانوية والابتدائية والتحضيرية (الكتاتيب)، ومعاهد من كل نوع . ويوجد عدد كبير من المدارس الأجنبية أيضاً . وبلغ عدد الطلبة المقيدين بهذه المدارس، حسب الإحصاء السنوى العام لسنة ١٩٣٣ — ١٩٣٤ : ١٨٠ر١٣٨ طالباً وطالبة ، وعدد المدارس الموجودة هو ٩٧٨ مدرسة . ويدلنا البيان الآتى على ازدحام الأحياء بهذه المدارس والطلبة ، ويبين حركة الطلبة بكل حى (سنة ١٩٣٣ و سنة ١٩٣٤) :

اسم الحى	عدد المدارس	عـــدد الطلبة
الأزبكية	٥٠	١٠ر٦٢١
بوليس الأهرام	٣	٣٤٥
باب الشعرية	٥٠	٨ر٦٩٢
بولاق	٧٠	١٥ر٦٧٥
الجمالية	٦٦	٩ر٤٦٥
حلوان	٣٣	٤ر٥٦٠
الخليفـة	٥٢	٨ر٥١٥
الدرب الأحمر	٧٩	١١ر٦٢٢
السيدة زينب	١٢٣	٢٤ر٤١٦
شبرا	١٤٤	٢٨ر٤٤٩
عابدين	٩٢	٢٠ر٣٤٩
مصر الجديدة	٦١	٩ر٢٨٢
مصر القديمة	٤٤	٥ر٢٧٩
الموسكي	٧	١ر٠٣٧
الوايلى	١٠٤	٢١ر٨٣١
الجملة	٩٧٨	١٣٨ر١٨٠

ونظراً لوجود المدارس العالية بالقاهرة ، يوجد بين طلبتها عدد كبير من أهل الريف يتممون دراستهم العالية ؛ هذا بصرف النظر عمن يفضلون المعيشة فى القاهرة نفسها . وأول مشكلة تنجم عن ذلك ، هى مسألة مساكنهم. وهذه مسألة هامة تستدعى تدبيراً عملياً سريعاً . وإنا نضرب مثلا جامعة الأزهر التى يبلغ عدد طلبتها حوالى ٤٥٠٠ طالب[١]

جزء صغير من هذا العدد ينام بالمسجد . وأغلب الأزهريين ينامون فى حيهم ، وهو حى فقير جداً صغير المساحة ، ويفضلون أن يكونوا قريبين من الجامعة وملحقاتها الموجودة فى الحى نفسه . ويستنتج بحكم الضرورة أنهم مضطرون للمعيشة خمسة أو ستة أشخاص فى حجرة واحدة بدون سبيل للراحة ، وهذا طبعاً غير صحى ومؤلم جداً خصوصاً فى حالة المرض والعدوى

أما طلبة الجامعة المصرية ، فان الحى الذى توجد به لا توجد فيه مطلقاً مساكن تصلح للطلبة ومن هم فى مستواهم ، فيضطرون إلى السكن إما فى الجيزة وإما فى أحياء المدينة الأخرى ، وكذلك باقى الطلبة أو باقى العدد الكبير الذى بيناه سابقاً بالجدول . ولا يخفى ما تلاقيه الطلبة فى الانتقال إلى هذا الحى من الصعوبة وما يتكبدونه من النفقات لوقوع حى الجامعة فى الجهة الأخرى من النيل ، ولا يوجد ممر عليه مقابل لهذا الحى يقلل من طول الطريق

وهناك مسألة اجتماعية تلاحظ فى مسكن هؤلاء الطلبة ، وهو اضطرارهم للسكن فى ضواحى القاهرة لرخص السكن بها . ويؤجر الطلبة مساكنهم بكل صعوبة نظراً لأنهم عزّاب ، وكثير من الأسر لا ترغب كثيراً فى جوارهم .

ومسألة الغذاء نقطة أخرى مهمة فى حياة الطالب ، وخصوصاً الفقراء منهم . فان وزارة المعارف تغذى طلبة مدارسها . أما طلبة المدارس الأخرى وجامعة الأزهر فيلزم لهم مطاعم أشبه بمطاعم الشعب المنشأة بالقاهرة والتى يمكن توسيعها لإعدادها لهؤلاء الطلبة أو تركها للعمال وإعداد مطاعم أخرى لهم ، لأن فى ذلك مبرة كبيرة اجتماعية لا يغني عنها وجود مطاعم أخرى عمومية . لأننا نقصد أن تتوفر فى القاهرة المطاعم التى تغذى هذه الطبقة من الشعب بمبلغ يتناسب مع ماليتهم من جهة ومع مستواهم الثقافى من جهة أخرى ، لأن أغلب المدارس ليست داخلية

(١) تقويم الحكومة لسنة ١٩٣٧

ب — القاهرة كعبة يحج إليها زوار كثيرون فى المواسم والموالد والأعياد

تقام بالقاهرة عدة موالد للأشراف سنوياً . ومع أن هذه العادة قلت كثيراً عن ذى قبل إلا أنه توجد موالد مهمة مثل المولد النبوى ، ومولد السيدة زينب ، وزين العابدين ، والسيدة سكينة ، والسيدة نفيسة ، والإمام الليثى ، والإمام الشافعى ، والعفيفى ، وأبى العلا ، وغيرهم . . .

وهناك أعياد أخرى مثل مهرجان النيل الذى يرجع عهده إلى أيام الفراعنة ، والاحتفال بالكسوة النبوية ، وعودة المحمل الشريف

وهذه الموالد والأعياد لها احتفالات رسمية واحتفالات أهلية . ولا يخفى ما يتطلبه التخطيط العام للمدينة من إيجاد الميادين والشوارع المتسعة الموصلة إلى الجهات التى تكون موضعاً للاحتفال ، اجتناباً للزحام وتسهيلا لحركة المرور . وكلنا نعرف من وصفها الكفاية ، خصوصاً الحفلات الرسمية التى يشرفها حضرة صاحب الجلالة مليك البلاد أو رؤساء الحكومة

ح — القاهرة مدينة مختلطة بالمتجولين والسائحين والأجانب

القاهرة مدينة مختلطة بالمتجولين والسواح والأجانب (Cosmopolite) . وهى فى هذا المعنى كباريس ولندن . ونسبة أولئك لعدد السكان هى ١٣ ٪ سنة ١٩٢٧ ونسبتهم فى مقاطعة السين ١٠ ٪ لسنة ١٩٢٦ . ولقد استوطن أغلب الأجانب المدينة وأصبحت لهم أملاك كثيرة ؛ وأغلب المبانى الحديثة فى الأحياء الأجنبية ملك لهم ؛ ومنهم من له مصالح تجارية وصناعية كبيرة . كما أن منهم عدداً كبيراً أيضاً بين فقير ومتوسط ؛ ومنهم من ليس له حرفة أو مهنة يرتزق منها ، غير أن هؤلاء قليلون

ولقد كانت مصر عامة ، والقاهرة خاصة ، محط أنظار العالم أجمع ؛ وكان يهبط إليها كثير من السائحين الأجانب — وقد أفادت البلاد من ذلك فائدة كبيرة . ولكن سبقنا الآن كثير من البلاد فى الاستعداد واتخاذ الوسائل المثيرة لرغبات السائحين ، فاستهوت غير قليل ممن كانوا يغشون بلادنا . فيجب إذن أن نستعيد مركزنا بأن نولى هذه الناحية من العناية بأمرها أكثر مما نعطيه الآن ، خصوصاً وقد أصبحت هذه الصناعة تعتبر الآن من الموارد المالية الأساسية فى بعض المدن ، ويعيش منها بلاد كثيرة مثل نيس ، وفنيسيا ، وكارلسباد ، وباريس ، وبرلين ، ولندن ، وغيرها

ويجب ألا يغرب عن بالنا أن كل تحسين نبذل فى سبيله جهداً لتجميل بلادنا هو فى الواقع إصلاح للبلاد نفسها ؛ لأن التزاحم على استجلاب السائحين وزيادة المنافسة بين البلاد أدى بها إلى تجميل مدنها وإبرازها فى صورة جذابة شائقة ، وتحسينها بانشاء المتنزهات ، وإصلاح طرق المواصلات ، وتخفيض أجورها ، وعمل تسهيلات كبيرة ، وإنشاء الفنادق والحدائق ودور السينما والتمثيل ، وإحياء الحفلات الغنائية والتمثيلية ، وإقامة المسابقات المختلفة ، والألعاب الرياضية ، وتسهيل السفر بالسيارات لتشجيع السائحين للسفر بسياراتهم ، وغير ذلك من ضروب النشاط الرياضى والأدبى والعلمى والاجتماعى

أما نحن فى مصر — بالرغم من إنشاء مكتب للسياحة ، كنا نؤمل منه خيراً كثيراً — فانه لم يأت بالنتيجة التي يأتى بها أمثاله من المكاتب فى البلاد الأجنبية . ولعدم استعداد الحكومة للانفاق على هذه الشئون حتى تتمكن من مكافحة المزاحمين لنا فى هذه الصناعة ، فلا تزال طرقنا عسيرة المواصلات ؛ والطرق الموصلة للآثار نفسها وأما كنها لا تصلح للانتقال بأية وسيلة سريعة أو مريحة . فالطريق الذى يصل مصر بسقارة شاق عسير ويتعطل السير فيه فى أثناء الشتاء . والطرق الجبلية التى تؤدى إلى الآثار تغوص فيها الأرجل ويصعب المسير فيها . وهناك نفس الحالة فى الأقصر والبلاد المماثلة ؛ والملاحة فى النيل ليست سهلة لتمكن السائحين من الزيارات . وحتى إذا وجدت بعض الشركات مثل شركة كوك ، فإن الطرق الموصلة بعد ذلك كما شرحنا لا تصلح للاستمرار إلى النهاية

وفى الحقيقة أن الفائدة التى تجنيها مصر من السائحين مقصورة على الأغنياء منهم بخلاف المتوسطى الحال الذين لا يمكنهم عمل هذه الزيارة بالرغم من رخص المعيشة هنا ؛ ويرجع هذا لأن الحكومة لا تشجعهم بطريقة فعالة حيث لا توجد لهم فنادق نوم مناسبة ولا مطاعم نظيفة لائقة : وكل المحال التى من هذا القبيل إما فى الأحياء الأوروبية غالية جداً وليست أحياناً مهمة ، لأن السائحين لا يجدون فرقاً بين هذه المحال والمحال الموجودة فى بلادهم التى نشأوا فيها ؛ وإما فى أحياء وطنية صغيرة لا تناسب بالنسبة لفقر أهلها وعدم عنايتهم بالأحوال الصحية . فمن المهم إذن إيجاد محال تفى بهذا الغرض فى الأحياء الوطنية ، وتنشأ فى صورة جذابة تضمن وسائل الراحة المختلفة فى الحدود الاقتصادية الحديثة ، فتكون مفيدة جداً للجميع ، فإن لم تكن

للسائحين فتكون لغيرهم من الأهالى . ولقد ابتدئ حديثاً بالاهتمام بأمر السائحين ولكن ليس طبقاً للشروط المنتجة والتى نراها ضرورية

٤ — القاهرة عاصمة

إن آثار العمران تظهر دائماً فى العواصم ، ولها تأثير كبير فى الحكومات . ولقد وجدت فى العهود السابقة مدن كانت عبارة عن حكومات مستقلة ، مثل : أثينا ، واسبارطه ، وروما . وبرهن لنا التاريخ فى الحروب على أن العاصمة هى التى تسلح وتجرد القوة فى كل دولة من الدول ؛ فاذا أرادت أمة أن تقهر الأخرى فعليها أن تحتل عاصمتها التى هى مقر الحكومة ورأس البلاد . ويقول الفاشست الآن إن روما رأس إيطاليا ، فيجب إذن أن يكون هذا الرأس عالياً شامخاً ، مملوءاً قوة ووقاراً — فيجب أن تتمثل هذه العوامل والمميزات فى عاصمة بلادنا التي يجب أن تأخذ مكانتها اللائقة بها ، والتى تتناسب مع عظمتها الخالدة

القاهرة عاصمة الديار المصرية . وهى مقر حضرة صاحب الجلالة مليك البلاد ؛ يقضى بها أغلب السنة . فمن الواجب أن تكون هذه العاصمة تحفة فنية بين العواصم بالنسبة لما ذكر من مميزاتها التى تنفرد بها عن جميع بلاد القطر ، بل جميع بلاد العالم ، لما كان لها من الشهرة الفنية والمدنية القديمة التى نشأت فيها وسبقت بها جميع الأمم الأخرى فى العصور الأولي ، وأن تكون نموذجاً للمدن الكبيرة فى مبانيها ، وميادينها ، وحدائقها ، وشوارعها العامة ، خصوصاً مقر مليك البلاد الذى كان واجباً أن يكون موضعه فى موقع يتناسب مع عظمة الحضرة الملكية العالية ، فيكون فى ميدان فسيح فى العاصمة ، تجمله بعض التماثيل والآثار ، أو التحف القديمة المصرية الملقاة فى الصحارى والخلوات ، حتى يشعر الإنسان بعظمة الماضى وعظمة الحاضر مجتمعتين فى صعيد واحد . وإنا لنذكر ما وصفه أحد الأجانب بناء على رأيه الخاص : « وأعظم ما أنتقده أن الحوائط الداخلية للقصر عارية عن التحف الفنية والصور ، وأما الواجهات الخارجية فأنتقدها بأنها فوتوغرافيات ، وأن الطراز الإيطالى للثلاثة قرون الأخيرة ظاهر بوضوح على هذه الواجهات ، ولا تتناسب مع عظمة التاريخ المجيد لمدينة القاهرة والبلاد المصرية »

ونحن نقول إنه يجب عمل تعديل فى لميدان عابدين ، ولا سيما أنه ميدان متسع

يخلو من الخضرة والتماثيل والتحف الفنية، مع أنه كما سبق الإشارة بوضع مسلات وتماثيل ملقاة فى جهات خربة يمكن الاستفادة بها فى هذا الميدان . ولا يظهر أيضاً إلا جزء من الواجهة العمومية للقصر بفتحات صغيرة تصلها بالشوارع الأخرى، صغيرة كانت أو كبيرة . والواجهتان الأخريان عبارة عن حوائط بسيطة مرتفعة جداً ، وليست متناسبة مع الطراز الموجود . ويوجد على امتداد الواجهة العمومية ميدان صغير أشبه بشارع يحيط به عمارات عالية ، وتفصلها أشجار ضخمة شامخة بدلا من وجود خضرة وتحف فنية تزين هذا الجزء الذى يعتبر مدخلا للوصول إلى القصر من هذه الجهة . والجزء الخلفى للقصر شارع ضيق تقع عليه وتحيط به منازل فقيرة صغيرة ، وهذا الجزء من الحى غير صحى ، ويجب تطهيره وعمل متنزهات وميادين تتناسب مع شرف وجودها بالقرب من ساحة المقر الملكى ، وحتى ينكشف القصر الملكى المستتر بين هذه الأحياء القديمة التى تحيط به ، ويكون ، للمدينة ، مادياً وفنياً ، كما هو معنوياً ، الشرف والحلية والمجد والفخار

القاهرة مقر الحكومة ومن المستغرب أن نلاحظ أن أغلب مبانى الوزارات والمباني الأميرية مبان عادية ، وهى عبارة عن منازل كبيرة قديمة لم تبن طبعاً لهذه الأغراض ، وسكنتها الوزارات لأسباب اقتصادية . وبالرغم من ذلك فان الحكومة أنفقت عليها نفقات باهظة للاصلاحات والإعداد اللازم لاستعمالها لكل مصلحة من المصالح

ومن جهة أخرى تبذل الحكومة أحياناً مبالغ طائلة للمسابقات العامة التى تنشرها لإقامة مبان عمومية ولا تتناسب مع الفائدة التى تجنيها ، مثل مسابقة المحكمة المختلطة وغيرها . فان المصاريف التى صرفت فى هذه المسابقة كانت تبنى داراً مناسبة لأى مصلحة أخرى ، أو كانت توجد هيئة من المهندسين المصريين الذين انتشروا الآن فى البلاد بدون استثمار مواهبهم وتشجيعهم لخدمة بلادهم بما اكتسبوه من العلوم المعمارية سواء بالبلاد أو خارجها . ومن بين هذه المسابقات أيضاً ما لم ينفذ مثل مسابقة دار الآثار بالإسكندرية وغيرها

وهناك بعض مصالح بنيت حديثاً ولا تتفق مع الفن فى شىء . فان بناء وزارة المواصلات يشبه الثكنات أكثر مما يشبه وزارة ، وبناء مصلحة التليفونات الذى أراه — رغم كل ما يقال فيه — ثقيل الروح

القاهرة مركز القضاء المهم ، ككل عواصم الأمم ، ففيها المحاكم الأهلية والمختلطة

ومحاكم الأحوال الشخصية . وأما محكمة الاستئناف ، والمحكمة المركزية ، ونيابة مصر — فمجموعة فى مبنى واحد معروف باسم « سراى منصور باشا » . وهى قصر قديم ثم رمم ، وأعد ليكون دوراً لمحاكم ، ولكنه غير ظاهر ومنعزل فى حى قديم مبانيه الصغيرة فقيرة حقيرة قديمة جداً ، ولا يوجد أى تناسب بينه وبين مبانى هذا الحى الغير صحى الذى يجب تطهيره وتعديله أيضاً ؛ وهذا المبنى لا يكفى لجمع هذه المحاكم بالنسبة لمساحته الصغيرة

ويجب أن نلاحظ أن المحاكم الجزئية ومحاكم الأخطاط ليس لها أى امتياز بالنسبة للمحاكم الرئيسية ، ويجب أن تبنى هذه المحاكم على طراز حديث يتناسب مع العمران وحتى يكون له تأثير فى تجميل المواقع التى تنتخب لها فى الأحياء المختلفة

ونقول كلمة خاصة بمبنى المحافظة وأقسام البوليس ، فان كلها مبان عتيقة بنيت من زمن بعيد ولا تدل على عظمة مهمتها بتاتاً . ويجب العمل على إنشاء مبنى خاص يكون موقعه فى وسط المدينة لأنه النقطة الرئيسية لقوة البوليس التى تشرف على المحافظة على النظام وحماية الأمن العام فى المدينة ، وتذكر فيها جميع الأعمال الخاصة بجوازات السفر ، وتحقيق الشخصية ، وبوليس الآداب ، وقلم المباحث ؛ وأن يتفق هذا المبنى مع عظمة هذه الأعمال وعظمة المدينة . ويكفى أن نضرب مثلا محافظات العواصم الأخرى الأجنبية فان إخواننا الذين زاروا هذه الممالك يمكن أن يشاركوني هذه الفكرة

البوليس

البوليس المصرى هو شبه قوة حربية ، ضباطه من خريجى مدرسة البوليس وبعض ضباط الجيش الذين استعين بهم فيما مضى عندما كانت مدرسة البوليس تقتصر على تلبية الحاجة . ومعظم عساكر البوليس ممن خدموا فى الجيش خمس سنوات فى الأسلحة المختلفة أو من أنفار القرعة الذين يتخرجون من مدرسة البوليس . ويرأس قوة البوليس حكمدار العاصمة . وهو مسئول أمام المحافظ عن الأمن والمحافظة على النظام . ولسنا فى حاجة إلى الإشادة بذكر هذا الرجل العظيم ، فأعماله مشهودة مشهورة ، وخدماته لمصر معروفة غير منكورة . وإنه لمثل أعلى لما يجب أن يكون عليه الموظف من النزاهة والغيرة والإخلاص فى العمل

وهذه القوة موزعة بالمدينة فى كل قسم يرأسه المأمور ومعاون وثلاثة ملاحظين وعدة عساكر . وعملهم مراقبة حركة المرور وحفظ الأمن والنظام والشئون الصحية والهدوء وحماية الآداب

وعساكر البوليس جهلة أميون ، وعلى ذلك هم لايقومون بمهمة رجل البوليس كاملة . وهذا نقص كبير وعائق أساسى يمنع استفادة الجمهور حين الاستغاثة والاستعانة بهم . وقلة عددهم ، وعدم توزيع العمل لقلة الموظفين — كل ذلك يمهد لهم شبه عذر إن هم لم يقوموا بواجبهم خير قيام . وعدد الأقسام الموجودة الآن قليل وأصبح لا يتناسب مع عدد السكان الذى يزيد كل عام بنسبة كبيرة

ويجب زيادة بوليس المرور وحسن اختيارهم نظراً لما تتطلبه الحركة التى تزداد خطورة من يوم إلى آخر بازدياد عدد السيارات فى الشوارع الضيقة بالمدينة

ويجب علينا هنا الاعتراف بنشاط الكنستبلات وعساكر المرور الذين تخرجوا أخيراً وتسلموا خدمتهم فى العاصمة . فإنهم فى نشاط مستمر وأصبح الإنسان يرى شيئاً من النظام فى حركة المرور فى المدن الكبيرة ، خصوصاً القاهرة والإسكندرية ، أما فى المدن الأخرى والأرياف فإن قلة الموظفين ورجال البوليس والخفراء الذين استبدلوا بعساكر نظاميين ظاهرة بوضوح فيها ، ويحسن درسها بطريقة تضمن حسن النظام والمحافظة على الأمن أكثر من الحالة الموجودة الآن

٥ — التسلية والألعاب

ننتقل الآن إلى دور اللهو والمسارح والملاهي والمقاهى . فلا يوجد منها إلا القليل بالنسبة لعدد السكان وبالنسبة لهذه العاصمة الشهيرة الغنية . ولا يوجد أيضاً مسارح تليق بها ، حتى دار الأوبرا التى أنشأها المغفور له اسماعيل باشا خديو مصر فى سنة ١٨٦٩ لمناسبة افتتاح قناة السويس . وقد بنيت فى زمن قصير لا يتجاوز الخمسة شهور . ومن ذلك نحكم بأنها عملت لظرف استثنائى أى بصفة مؤقتة ، ولا يمثل بها إلا فرق فرنسية وإيطالية وانجليزية لها فصل سنوى قصير . ويمثل بها أيضاً فى بعض الأحيان فرق مصرية فى الحفلات السنوية للجمعيات الخيرية تحت رعاية الحكومة ، بعدما يثبت أنها من المنفعة العامة

ويوجد مسارح أخرى خصوصية . وليست ، طبعاً ، كما يجب من جميع الوجوه التمثيلية والفنية والمادية والخلقية . ولا ندخل فى تفصيل هذا الباب إلا أننا ننوه هنا

بأنه يجب تشجيع التمثيل والعمل على تقدمه لأنه نوع من أنواع التربية الأدبية للشعب ، وهي أكبر عامل في ترقية الأخلاق ، ومرغب كبير في جلب السائحين والزائرين للمدينة

والذى يهمنا أكثر هو طريقة حفظ النظام والأمن للجمهور ، ومن حيث الوسائل الصحية وسبل الراحة التي يجب أن تتوفر في هذه المسارح والدور لأن هناك صالات غير مناسبة وحقيرة بالنسبة لمثيلاتها في البلاد الأخرى الأجنبية والتي يتجلى فيها الفن بأسمى معانيه . وزيادة على ما ذكر فان أثمان التذاكر عالية بدرجة تمنع عدداً كبيراً من الذين يميلون إلى التمثيل من مشاهدته . ويجب ألا ننكر فضل الذين يديرون هذه المسارح ، فانهم بذلوا جهداً عظيما في إنشائها ولا يجدون التشجيع الكافي ، أدبياً ومادياً ، من جانب الحكومة والأهالى

أما دور السينما فيوجد منها عـدد لابأس به ولكنه سيء التوزيع بصورة ظاهرة بالنسبة لتقسيم أحياء المدينة؛وأغلبها متركز في حي الأزبكية وباقى الأحياء تفتقر إليها . ولا يخفى تأثير الازدحام عند خروج المتفرجين من دور السينما وعند ذهابهم وإيابهم في حي واحد . وأما باقى المدن الأخرى ، فتكاد تخلو من دور السينما ، ولايوجد منها في الأرياف شيء

وأما ما يختص بالألعاب الرياضية فان القاهرة لها الأفضلية على البلاد الأخرى في القطر ، وامتياز العاصمة وجود العـدد العظيم من الطلبة فيها ، ولكن لسوء الحظ أغلب أراضى الألعاب قليلة ، وليست سهلة المواصلات وقليلة الاتساع بالنسبة لما يجب ، وعديمة المتنزهات والحدائق . ولا ينكر مقدار تأثير التسلية والألعاب الرياضية في جسم الإنسان من الصحة والتربيـة العقلية ، وما يفيد الشعب من تربية الأطفال والنشء الحديث . وقد قيل العقل السليم في الجسم السليم

الهيئة التى تشرف على إصلاح مدينة القاهرة والمدن الأخرى

لا يوجد مجلس بلدى للمدينة . وإذا بحثنا عن الهيئة التى تقوم على شئون المدينة فلا نجد إلا ما يخص بعض المصالح التى وجد كل منها لبعض نواح من نواحى الاصلاح فقط . فمثلا مصلحتا التنظيم والمجارى كانتا تعملان تحت إشراف مجلس التنظيم الأعلى لمشروعات المدينة ولولا عناية هذا المجلس لما أنجز بعض الأعمال التي تمت فى السنين الأخيرة ، ولما كان الجزء من الاصلاح الموجود الآن قائما ؛ ومصلحة الصحة تقوم بعمل المستشفيات والمصحات والمخالفات والاشراف على المواد الغذائية ومراقبة انتشار الأمراض وغير ذلك .

مصلحة التنظيم

تباشر مصلحة تنظيم مصر الأعمال البلدية بالقاهرة وضواحيها بما فيها مدينة حلوان . وهى تشمل :

(١) **ادارة التنظيم** : وتباشر الأعمال الآتية : —

(ا) خطوط تنظيم الشوارع

(ب) صرف الرخص الخاصة بالبناء أو إجراء ترميمات فى الأبنية أو أى عمارة على خطوط التنظيم

(ح) صرف الرخص الخاصة بأشغال الطرق العمومية بأدوات البناء أو بأشياء ثابتة ، مثل طولمبات البنزين وصرف الرخص الخاصة بوضع أكشاك أو مكاتب بشارعى الجيزة والهرم

أما إشغال الأرصفة والتلتوارات بالترابيزات والكراسى وغيرها فهى تحت مراقبة البوليس

(د) صرف الرخص الخاصة باستعمال أرضية الطريق لوضع مواسير فى باطنها

(هـ) فحص واجهات الأبنية الآيلة للسقوط والتى على الشوارع العمومية ، وفحص داخلية الأبنية إذا طلب منها ذلك ، والأمر بهدم مثل هذه الواجهات ، « والمحافظة » هى السلطة التنفيذية فى هذه الأشياء وما ماثلها

(و) نزع ملكية عقارات لتوسيع شوارع أو فتح شوارع جديدة

(ز) تسمية الشوارع وترقيم المنازل

(٢) ادارة الطرق : وتباشر الأعمال الآتية —

(ا) إنشاء الطرق وصيانتها ، وكنس ورش شوارع القاهرة ، وتقوم بهما مصلحة نظافة العاصمة تحت إشراف مصلحة التنظيم

(ب) صيانة الأشجار وغرسها فى الطرق العامة

(ح) إنشاء الحدائق العامة وصيانتها

(٣) الإنارة الكهربائية بحلوان

(٤) ادارة تخطيط المدن والمساكن : وتباشر الأعمال الآتية —

(ا) تطبيق القواعد الأصلية لتخطيط المدن ، وحركة إنشاء المساكن ذات المتنزهات لاتساع مدينة القاهرة فى المستقبل

(ب) تحسين حركة المرور بالشوارع والميادين

(ح) أعمال الشركات الخاصة بالترام وسكة حديد واحات عين شمس والمياه والغاز والكهرباء بوضع المواسير والأسلاك الكهربائية تحت الأرض بالشوارع والميادين ومراقبة تنفيذ عقد امتياز شركة الأمنيبوس العمومية المصرية

(د) درس جميع المشروعات العمومية ومراقبة تنفيذها

(هـ) أعمال وصيانة شواطىء النيل بمنطقة القاهرة — الطرق

(و) مراقبة إنشاء المدافن بالجبانات وتحديدها

(ز) مشروع إنشاء مكتبة فنية دولية خاصة بجميع المنشورات والرسومات والوثائق والصور الشمسية وخلافها

(ح) تبادل تحضير وعمل الخرائط المجسمة للمؤتمرات الدولية التى تنعقد فى مصر ولمشروعات المدينة المهمة وعمل خريطة مجسمة لمدينة القاهرة بمقياس $\frac{١}{١٠٠٠}$

(ط) مراقبة تنفيذ لائحة رسو الذهبيات والعائمات بشواطىء مدينة القاهرة وضواحيها

(ى) إعطاء تصريحات للأهالى والمصالح الحكومية باستخراج طمى من شواطىء النيل للحدائق الخصوصية

(ك) رفع كشوفات مقاس العقارات المقتضى نزع ملكيتها لفتح شوارع جديدة أو إنشاء ميدان بالمدينة

(ل) عمل مباحث وإعطاء تصريحات عن كل ما يقام فوق أو تحت أرض الشوارع والميادين ، سواء للأفراد أو للشركات على أنواعها

هذا وتشرف على المدن المصرية الأخرى المجالس البلدية تحت إشراف قسم البلديات والمجالس المحلية التابع لوزارة الصحة الآن ؛ وقد كان قبل ذلك تابعاً لوزارة الداخلية . وهو يختص بمراقبة أعمال البلديات فنياً وإدارياً ، فى البلاد التى فيها مجالس بلدية ومحلية أوقروية ؛ ويقوم بتحضير المشروعات الكبيرة الخاصة بالمنفعة العامة فى تلك البلاد مثل : جهازات المياه ، والنور الكهربائى ، والمجارى ، وحلقات الأسماك ، والسلخانات ، ومبانى دور البلديات والمسارح التابعة لها . وهو يراقب أيضاً الطلبات الخاصة بلوائح الجبانات ولوائح التنظيم ، كفتح وتعديل الشوارع ورصفها ، وإشغال الطرق العمومية والبناء وغير ذلك فى جميع البلاد

وتنقسم أقلامه إلى ثلاثة أقسام :

إدارية وهي : أقلام اللوائح والانتخابات ومحاضر الجلسات والمالى والمشروعات

والتفتيش وهي: قلم المستخدمين وسكرتارية اللجنة الاستشارية

وفنيـة وهى : أقـلام المياه والمجارى والكهرباء والمبانى وتخطيط المدن والطرق والسلخانات والتنظيم والمطافىء

ملحوظة : قسم البلديات منوط به الأعمال الخاصة بمجلس إدارة مدينة بورفؤاد ، وتنظيم الاسماعيلية ، ولجنة إدارة مصيف رأس البر ، ولجنة إدارة بلدة ادكو

هذا وتختلف المجالس عن بعضها من حيث تأليفها ومصدر إيرادها والسلطة المخولة لها . ومن البديهي أن أصحاب الشأن فى المجالس لهم السلطة فى تقرير الرسوم والعوائد لإنجاز المشروعات المحلية ؛ ولكن لا يمكن وضع أى ضريبة بمصر على الأجانب بغير رضاء حكومة كل منهم . وفى سنة ١٨٩٠ وافقت الدول على إصدار أمر عال بانشاء مجلس بلدى لمدينة الاسكندرية ، وخولت له سلطة ربط رسوم محلية . كما أنه أنشىء عدد من المجالس المختلطة فى بعض البلاد وخول لها حق وضع الضرائب على السكان الذين قبلوا عن طيب خاطر دفع هذه الرسوم للمشروعات المحلية . وفى بعض بلاد أخرى

من الدرجة الثالثة أنشئت مجالس محلية ليس لها الحق فى وضع ضرائب أو رسوم إنما يتكون إيرادها من الإعانات التى تمنحها إياها الحكومة ومن أرباح أثمان المياه وعوائد الذبح الخ . على أن حركة قامت فى السنين الأخيرة لوضع ضرائب اختيارية بنفس الطريقة المتبعة فى المجالس المختلطة ؛ وقد حصل جميع هذه المجالس المحلية على موافقة الأهالى على دفع هذه الضرائب

وينتج من هذا الإيضاح أن المجالس تنقسم أربعة أقسام : مجالس بلدية ، مجالس محلية مختلطة ، مجالس محلية ، مجالس قروية

وتؤلف هذه المجالس من المدير بصفته رئيساً . وفى حالة ما إذا كان البندر ليس قاعدة للمديرية فيكون المأمور رئيساً بالنيابة عن المدير ، ومفتش الصحة وأربعة أعضاء يعينون بطريق الانتخاب . ولوزارة الداخلية (الصحة) الحق فى تعيين واحد أو اثنين من الوطنيين أو الأجانب

ونحن نرى بهذه المناسبة أن قيام المديرين أو المأمورين على رياسة هذه المجالس أصبح لا يتفق مع الحالة الحاضرة من العمران ، وأن السياسة العامة كثيراً ما يكون لها تأثير كبير فى هؤلاء الرؤساء ، وأن النواحى الادارية قد تتعارض أحياناً مع المصالح البلدية ، فى كثير من الأمور ، فيكون فى ذلك إحراج للموظفين الذين تقع عليهم مسئولية هذه الأعمال طبقا لتعليمات ومنشورات الوزارة رغم أوامر الرؤساء وتصريحهم بهذه الرغبات ، ولا سيما أن الروح التى يتشبع بها هؤلاء الرؤساء هى روح إدارية عسكرية أكثر منها فنية ، ومنهم من يتنصل من هذه الأوامر لأن أغلبهم يعطيها شفهيا ويأنف من صدورها كتابيا بأى حالة ، خصوصاً إذا وضحت له التعليمات بواسطة الموظف المختص ، ولا يقبلون بتاتاً التوقيع على هذه الأوامر . فمنهم من يتراجع تمشياً مع القانون ، ومنهم من يتشبث بتنفيذ رغبته ولا يهتم بهذه التعليمات ، ومنهم من يعتبر هذا تبجحا من موظفه فتعلن الحرب بين الرئيس والمرءوس ، وهنا سبيل لكتابة الخطابات السرية بالنقل ؛ والموظف السيىء الحظ يكون تحت رحمة الرؤساء فى قسم البلديات الذين لا يعلمون عنه إلا ما كتب بالخطاب السرى فينقل إلى حيث يريده حظه وحيث يشاء غضب رئيسه ، ولا يوجد فى الوزارة من يدافع عن هؤلاء التعساء

وتوجد مسائل كثيرة من هذا النوع لايتسع المجال لذكرها ، حتى مجالس التأديب التى تعقد لهم هى مكونة من المدير أو المأمور رئيسا ، وأعضاء المأمورية أعضاء ، وعلى

هذا يكون المجلس خصما وحكما لهذا الموظف فى وقت معاً ، فتكون النتيجة طبعا ضد هذا الموظف

ونظن أن هذه الحالة تتطلب النظر فيما يكفل حسن النظام لهذه المجالس وموظفيها . وأنشر هنا خطاباً أرسلته إلى حضرة صاحب السعادة محمد صبرى الكردى بك مدير قسم البلديات فى المدة الأخيرة ، نظرا لتوليه حديثاً هذا المنصب ، أطلب فيه نقلى إلى الادارة العامة للعمل معه فيما تخصصت فيه من علوم البلديات وتخطيط المدن ، وشرحت له فيه بعض النقص الموجود — ونظن أن فيه بعض الكفاية

حضرة صاحب السعادة مدير عام قسم البلديات

أتشرف بأن أعرض على سعادتكم ما يأتى :

أرجو أن تسمحوا لى أن أكون صريحاً مع سعادتكم ، لأن الصراحة المتبادلة بين الرئيس والمرءوس يلوح لى أنها تنتج عملا طيباً

تتضمن هذه المذكرة الأسباب التى من أجلها أسعى لدى سعادتكم فى أمر نقلى إلى الإدارة العامة للعمل تحت إشرافكم المباشر لسببين : —

أولا — أن والدى أصبح مسناً وأسرتى كبيرة ، ويستلزم ذلك وجودى بجوارهم لرعايتهم والسهر على مصالحهم . وكفى أني خدمت بالأرياف من سنة ١٩٣٠ إلى الآن

ثانياً — أنى تخصصت فى علوم البلديات وتخطيط المدن والعمارة والهندسة الصحية ، وجميع مؤهلاتى موضحة بخطابى السابق الذى أرسلته لسعادتكم . وخدمت ثمانى سنوات بالمجالس البلدية درست فيها عمليا أحوال المجالس وعلاقاتها بقسم البلديات ، وطبقت ما اكتسبته علميا وعمليا . وقد توجد فائدة من نقلى إلى الإدارة العامة خصوصاً وأنى استنتجت أن المدن المصرية أصبحت لا تتفق مع عمرانها المستمر ، ولا بد لها من تشريع حديث يكفل تمام رقيها وتقدمها

ولقد أردت مقابلة سعادتكم يوما ولكن لسوء حظى لم أتمكن من التشرف بمقابلتكم للتحدث فى ذلك . ولقد رأيت أن أرفع تقريرى هذا لما سمعته من حبكم للاطلاع والبحث ، وسعيكم فى العمل المتواصل على النهوض بقسم البلديات إلى مستواه الحقيق ،

خصوصاً وأن المجالس البلدية والمحلية والقروية هى مقياس المدنيـة فى البلاد وعنوان الاســـتقلال

وإنى لعلى يقين من أن جهودكم ستصـل إن شاء الله بالحكومة إلى الاعتراف بالشخصية المعنوية للمجالس البلدية والمحلية والقروية ، كما اعترفت بهالمجالس المديريات . كما أنى درست مشروع قانون لإصلاح هذه المجالس طبقا لما اكتسبته من العلوم فى أثناء دراستى فى فرنسا . وأتعشم أن تجدوا سعادتكم فيه فائدة وخيراً لهذه المجالس

١ — إن حالة المجالس الآن سيئة جداً لدرجة أن الأعمال فيها راكدة ، وأن الموارد المالية فيها قليلة جداً تقتصر على الضرائب التى لا تسد حاجة البلاد

٢ — ومن الوجهة الادارية أصبح من الواجب ألا يكون المدير أو المأمور الآن رئيسا للمجالس ، لأنهما عرضة للتنقلات التى تطرأ على الحكام ، ولذا يجب انتخاب رئيس عن أهل بلدته يكون أعلم بحال هذا البلد من الحكام لاتصاله المباشر بهم ولكونه فرداً منهم ؛ ويجب أن تتوفر فيه الشروط التي تؤهله لذلك

ويستحيل على رجال الإدارة فى الوقت الحاضر أن يجمعوا بين إشرافهم على النظام والأمن وإدارة هذه المجالس العديدة فى القرى التي تحتوى عليها المراكز والمديريات ؛ وروحهم دائماً متشبعة بالروح العسكرية من جهة ، وهم لا يفقهون شيئاً فى الأعمال الفنية من جهة أخرى — ولذلك توجد صعوبات كثيرة فى حسن التفاهم بينهم وبين الفنيين . هذا وقد بدأت فعلا المجالس البلدية — وقد اتسع عملها — تجد حاجة ماسة إلى رئيس فنى مستقل يشرف عليها غير المدير أو المأمور

وأعمال التفتيش بالمجالس تعتبر أعمالا عدائية ؛ إذ يتعمد بعض المفتشين وجود أخطاء ، ويكبرون الصغيرة ، ويهولون فى البسيط منها ؛ أو ينتدب مفتش حسابات لأعمال فنية أو بالعكس ، فيضل كل منهما لجهله بالموضوع . مع أن المفروض فى عمل التفتيش هو تنظيم الأعمال الادارية وإرشاد الموظفين إلى حسن الادارة، وتشجيعهم، ومعرفة الكفء منهم وغير الكفء — اللهم إلا إذا وجدوا أعمالا يشك فيها بالاختلاس والتلاعب أو سوء الادارة والاهمال الكبير

٣ — تعدد الرياسة فى المجالس وتشعب السلطات بين الموظفين الفنيين والكتابيين وبين الأقسام الفنيـة فى الادارة العامة ، ورياسة المديرية ، ورياسة نائب الرئيس أو

المأمور، وأعمال السكرتيرية — إذ يحسب بعض السكرتيرين أنهم فوق الجميع ، ويتعدون أحيانا على سلطة الجهات الفنية ورياسة التنظيم والكهرباء والمياه والمجارى ، ويترأس جميع هذه السلطات السلطة الرئيسية بقسم البلديات . فمن هذا نرى أن الرياسة غير مركزة مما يسبب عدم التفاهم والخلاف فى الأعمال . هذا بصرف النظر عن تداخل بعض الأعضاء فى الأعمال بسبب ضعف بعض الموظفين وأغراض البعض الآخر الشخصية ، وكذلك ما يكتبه الأهالى وبعض صغار الموظفين من العرائض المجهولة التى تسبب ارتباكا آخر نحن فى غنى عنه إذا وحدت السلطة

من هذا يتضح أن سلطة الباشمهندسين نزعت تماما وجردوا منها ، وليست لهم المكانة الأولى للمحافظة على النظام وحسن سير العمل — مع أنهم هم المكلفون بالسهر على إيجاد المشروعات الهامة الحيوية فى البلاد ، وأن تعليمات الوزارة ومنشورات قسم البلديات غير منفذة تماما بالمجالس نظراً لعدم كفاءة بعض الموظفين وعدم قدرتهم على تنفيذ الأعمال ، وعدم حمايتهم ضد أغراض الرؤساء التى قد لاتتفق مع التعليمات ، وربما تكون هذه الأغراض خارجة عن أعمال المجالس بالمرة . ولو حوسب كل موظف على ذلك لدخلوا جميعاً مجالس التأديب

٤ — عدم وجود سياسة إنشائية عامة لكل مجلس يسير عليها ، إذ يجب أن يكون لكل مدينة يزيد عدد سكانها عن عشرة آلاف نفس مسقط تعديل وامتداد يشمل جميع المشروعات العمرانية الحيوية ، ويضمن تنفيذه تدريجياً فى مدة لاتقل عن خمسين سنة طبقاً للميزانية السنوية

٥ — يجب عمل المشروعات المالية لزيادة الموارد للمجالس ، حيث يلاحظ أن مجالس البلديات بالقطر المصرى ترهق ميزانياتها فى أثمان الشوارع العامة وأعمال الرصف ، وأصبح الآن من غير المعقول أن تتحمل المدينة بمفردها جميع النفقات الضرورية لتوسيع أو فتح الطرق العامة أو رصفها ، أى أن جميع سكان المدينة يتحملون هذه النفقات فى حين لا ينتفع بهذه المشروعات سوى فريق منهم فقط . أما مصاريف شراء الأراضى فيمكن للمدينة أن تسددما صرفته سواء بشراء الأراضى المنتظر ارتفاع ثمنها بحيث يدخل فى خزينتها ربح هذه العملية ، أو بمطالبة الملاك المجاورين بضريبة على ارتفاع قيمة مساكنهم ، أو بمطالبة الملاك بالتنازل دون مقابل عن الأراضى

اللازمة للطرق بطريق الاغراء أو التراضى نظراً لعدم وجود تشريع خاص كاف للتوزيع والتقسيم

أما فيما يختص بأعمال الرصف والتبليط والأرصفة والمجارى والمشروعات الأخرى فمن العدل أن تطالب المدينة الملاك بالاشتراك فى نفقاتها

وكنت متوقعاً إفلاس مجلس بلدى دمنهور حينما كنت باشمهندساً له نظراً لما شرحته فى هذا البند . وصممت مشروعا لذلك خاصاً بشراء جزء من الأراضى فى الجهة الشمالية التى تمتد فيها هذه المدينة وقدره تسعون فداناً ، وليخطط تخطيطاً يتناسب مع المدينة القديمة . ولكن ، نظراً لعدم وجود تشريع ، لم تتمكن من تنفيذه بعد عرضه على الجهات المختصة . ولو كان نفذ هذا المشروع لغطى ربحه العجز الموجود الآن فى ميزانية هذا المجلس (وضع هذا المشروع فى مجلد تحت الطبع)

٦ — عدم وجود مساقط عامة ، خاصة بالمدن تبين عليها شبكة مواسير المياه وبعدها عن سطح الأرض ، وأخرى للشبكة الكهربائية ، ومواقع الأكشاك والمحولات ، وأيضاً لشبكة المجارى ومقدار مناسيبها ومواقع الروافع لامكان مراقبة قدم مواسير المياه وحوادث الانفجار التى قد تنشأ عنها حوادث خطيرة تكبد المجالس قضايا ومصاريف باهظة ، وكذا الحوادث التي تنشأ من سقوط أسلاك الكهرباء وإطفاء المدن فى العمليات القديمة العهد ، كما يجب وضع قيود لعمليات المبانى عند الترخيص بالبناء الجديد ، وتسهيل بعض هذه القيود فى المبانى الموجودة فعلا لامكان انتفاع أغلب الملاك بها ، وأن تعمل الفروع الخاصة على حسابهم يسددونها أقساطاً فى مدة سنة ، وكذلك توصيلات المياه والإنارة

٧ — إهمال التخطيط بعدم مطالبة المجالس البلدية بتنفيذ المنشور رقم ١٤ من وزارة الداخلية بتاريخ ١٧ مايو سنة ١٩٢٦ ، والمنشور رقم ١٦ من وزارة الداخلية بتاريخ ٢٠ مايو سنة ١٩٢٦ الخاص بعمل خرائط للمدن وبيان المباني العامة والخاصة عليها ودور الحكومة الخ . . ولاحظت أن التخطيط لا يعمل إلا لمسائل معينة ومتقطعة خاصة بخطوط تنظيم لشارع أو تصحيح خطوط تنظيم ، ويعمل على قوانين غير صحيحة ، منها اعتماد جدول لنسبة عروض الطوارات للشوارع بنسبة ثابتة ، مع أن هذا يختلف تبعاً لأهمية كل شارع وبالنسبة لموقعه فى كل حى من الأحياء ، من حيث ازدحام السكان وحركة المرور ونوع الحى إن كان تجارياً أو حى أعمال أو تسلية

أو صناعة الخ . . ولا تراعى فيه شروط المبانى الصحية والنظامية

وقد كان الواجب أن يعمل تخطيط كل مدينة بقسم البلديات ، وتحضر جميع المشروعات الخاصة به ، ويستصدر به مرسوم بأنه من المنافع العامة ، وأن يعهد للمجالس تنفيذ هذا التخطيط فقط . وبالجملة فتخطيط المدن معدوم فى هذه المجالس ؛ ولا توجد مدينة واحدة بالقطر المصرى لها مساقط منظمة ومعتمدة كما هو المتبع فى المجالس الأجنبية . على أن تخطيط المدينة فى الواقع هو الصورة التى تكون الهيئة الاجتماعية ؛ إذ أن المدينة هى مسكن المجموعة ، كما أن المنزل مسكن الفرد . فلأجل أن تكون هذه المدينة قابلة للسكن ويزداد تطورها إلى العمران يجب أولا أن تكون محترمة فى جميع حقوق المجموع فى المصاريف والفوائد الخاصة ، كما أنه يجب أن تكون ذات علاقة تامة بالاقتصاد العمرانى لها . والتخطيط الحقيقى المتمنى هو الذى يعبر عن حياة المدينة بأقصى ما يمكن من التعبير . ويجب على مهندس البلدية أن يجهد نفسه فى مواصلة العلاقة الطيبة أيضا بين المنظر والشروط الصحية وحركة المرور مع المحافظة على الأحوال والصفات والمواقع الطيبة التى تختص بها روح هذه المدينة ، مع تقدير عدد السكان والمسطحات اللازمة لهذا العمران

نقطة أخرى مهمة جداً فى التخطيط — وكثيراً ما تهمل بسهولة — وهى الحدائق والميادين ، فإنها لا تراعى بتاتاً مع أنها تعتبر من الوجهة الصحية مخازن الهواء التى تغذى المدينة . والفضاء المتسع عامل صحى فى المدينة للسعادة والفلاح ، علاوة على ميزته فى تحسين المنظر وتأثيره فى فن الجمال لهذه المواقع ،وهذا مما يشوق الناس إلى زيارة هذه الأماكن ، وهذا نوع من الدعاية للمدينة يسوق الآخرين لزيارة هذه البلاد . ولا يخفى ما يعود على المدينة من هذه الزيارات التى تزيد من الحركة التجارية والمالية ، وتخلق مورداً آخر للكسب فيها . وبالجملة جمال المدينة هو مصدر سعادتها وراحتها وأمنها العام والاجتماعى

ولقد فهمت أمريكا هذه النقطة أكثر من أوربا حيث يقول أهلها إن الحدائق مهبط الراحة والهدوء ، ومخدع مريح للأمهات والأزواج والأحبة . ولكنها عملت لكل أفراد الشعب ، غنى أو فقير ، بطريقة عامة جعلتها مباحة لكل طبقة من الطبقات . والحدائق فى الحقيقة أكبر دواعى التسلية ، فهى ترفع الناس إلى حياة عالية ، وهي أكبر مرب . وفى جميع الأحوال يجب على كل فرد أن يحبها لأنها وراثة الشعب فى المستقبل

ويجب ألا تقل مساحتها عن عشر المساحة الكلية للمدينة بأى حال من الأحوال

٨ — إن التسابق بين الأمم وبعضها فى تقدم العمران والمدن وتعددها وتجميلها — خصوصاً فى عواصمها — أجبر كلا منها على عمل تشريع خاص يتضمن تجميل المدن بمعنى الكلمة ، والمحافظة على الصحة العامة والأمن العام والنظام

ولا ينكر أحد أن المدن المصرية أنشئت حيثما اتفق ، وليست على النظم الحديثة لعلوم البلدية ، وتقدم العمران الحالي . فمن البدهي أن ميزانيات هذه المدن لا تكفى لنزع الملكيات اللازمة ولا لصرف كامل ضوائع التنظيم ، ولا للأعمال الأخرى التى تنشأ لتجميل المدن أو لمشروعاتها الحيوية . ولولا التسابق والغيرة بين المديرين والحكام فى الأقاليم المصرية للترحيب بالزيارات التى كان يتفضل بها صاحب الجلالة المغفور له الملك فؤاد الأول فى بعض المدن أو زيارات رؤساء الحكومات فى مختلف العهود، فانه العامل الوحيد الذى كان يدعو إلى التنافس فى تجميل بعض عواصم المديريات حباً فى الظهور بها ، وتمشياً مع رغبة جلالته فى تقدم البلاد بتعميم النوادى الرياضية وإقامة المبانى العامة المختلفة. وهذه الفترة تتراوح بين سنة ١٩٣٠ وسنة ١٩٣٣ ، أى ثلاث سنوات نفذت فيها ميزانيات المجالس البلدية والمحلية

وتشريع المبانى ليس له أثر مطلقاً إلا منذ إنشاء المجارى فى بعض المدن ، حيث أوجد بعض قيود واشتراطات لتوسيط المجارى تكلف الملاك نفقات باهظة ويتعذر غالباً تنفيذها فى المبانى القديمة ، إذ يطالب هدم جزء كبير من المنازل وإصلاحها لاستيفاء هذه الشروط . وغالباً تجد معظم منازل الفقراء لا يمكن توصيلها بالمجارى ، إما لعذر مادى وإما لعذر فني — وهذا إشكال تقع فيه أغلب المدن لعدم وضع هذه الشروط قبل الترخيص بالبناء حتى فى المبانى المستجدة ، ولعدم وضع قيود استثنائية تسهل توصيل منازل هؤلاء الفقراء القديمة

٩ — ولو تطلعنا إلى ما تصرفه المدن فى مصر ثمناً لضوائع التنظيم أو ثمناً للشوارع التى تنشئها هذه المدن وينتفع بها عدد معين من الجمهور الموجود على جانبى هذه الشوارع المنشأة أو القريبة منها — لوجدنا أن ميزانيات هذه المجالس ترهق لصالح هذا العدد المعين من المنتفعين ، ولذا كان التشريع فى أغلب البلاد الأجنبية يطالب هؤلاء المنتفعين بفرق الثمن الذى استفادوه من رفع قيمة أملاكهم الناتج من إنشاء هذا

الشوارع أو المنشآت والتحسينات البلدية . وهذا مما حدا بى إلى وضع مشروع قانون استخلصته بعد دراسة من عدة قوانين مختلفة فى مدن فرنسا وسويسرا وبلجيكا وألمانيا ، مقتبساً ما يمكن تطبيقه فى بلادنا المصرية المحبوبة ، مسترشداً بالقانون الفرنسى الصادر فى ١٤ مارس سنة ١٩١٩ ، المعدل بقانون ١٩ يوليه سنة ١٩٢٤ ، الخاص بامتداد المدن وتعديلها . ولعلى أكون قد وفقت لخدمة بلادى التى يجب علىّ وعلى كل فرد من أبنائها أن يعمل على رقيها وسعادتها ، وأن ينهض بها النهوض كله حتى تستعيد مجد فراعنتها الأول وآبائها الغابرين ، وحتى لا تكون أقل حضارة من بلاد العالم الراقية ، ولا سيما فى هذا العصر الزاهر والعهد الجديد ، عهد حضرة صاحب الجلالة مليكنا المحبوب فاروق الأول حفظه الله ، وجعل أيامه أيام سعادة ورخاء على البلاد

وإنى أرجو تحديد موعد لمقابلة سعادتكم لتقديم هذا المشروع للاطلاع عليه حتى إذا ما صادف القبول من سعادتكم أرجو مساعدتى فى تحضيره وإتمامه بطريقة رسمية ليقدم إلى اللجنة الاستشارية لدرسه وتطبيقه على مجالس القطر ، لما فيه من الفوائد الفنية والاقتصادية والاجتماعية

وتجدونى إن شاء الله عند حسن ظنكم بى ، ومنتظر رد سعادتكم وتفضلوا سعادتكم بقبول فائق الاحترام ؟

باشمهندس
بلدية ميت غمر

الحالة الاقتصادية والاجتماعية فى القاهرة

يرجع تاريخ النهضة الاقتصادية فى مصر إلى عهد محمد على باشا مؤسس الأسرة الحاكمة ، الذى أخذ على عاتقه إنهاض البلاد مدنياً واقتصادياً ، وإنقاذها مما سببته لها الحكومات السابقة المختلة النظام ، والتى جردت المصريين باستبدادها من روح الإقدام ، وقضت على شعورهم بواجبهم وبحقوقهم

فعمل على ترقية الزراعة والصناعة ، وكان يسترشد دائماً بخطوات الأمم الأجنبية الراقية فى سبيل التقدم . فعمم التعليم فى البلاد ، وأرسل البعثات ، وبث الرغبة فى طلب العلم ، ووضع المشروعات العظيمة لأعمال الرى وطرق المواصلات فى داخل البلاد ، وعني بتحسين المواصلات البرية والنهرية ، وإنشاء ترعة المحمودية — ولاتزال إلى الآن من أعظم طرق التجارة الداخلية — وكذلك بدأ تنظيم ميناء الاسكندرية وجعلها صالحة للملاحة ، ووسع نطاق زراعة القطن التى لا تزال أهم ينابيع الثروة الأهلية ، وسعى جهده فى إدخال الصناعات العظمى لعلمه بأهميتها

وقد حذا حذوه سعيد باشا وإسماعيل باشا فى أعمال التحسين والتكميل . فسعيد باشا هو الذى أعطى الفلاحين حرية زراعة الأرض التى وزعها عليهم دون منحهم ملكيتها المطلقة ، وأعطاهم حق المحصول وخول لهم أن يبيعوا حق الانتفاع بالأرض . وفى عهده مد الخط الحديدى بين القاهرة والاسكندرية سنة ١٨٥٧ ، والخط بين القاهرة والسويس سنة ١٨٥٨ ، وبدأ العمل فى قناة السويس ، وأنشأ ميناء إبراهيم بالسويس

أما إسماعيل باشا فهو ألمع نجم فيمن خلفوا محمد على باشا . ورث عن جده الهمة العالية والنفس المتطلعة . وكانت آراؤه العملية فى التجديد ، وإقدامه العظيم على القيام بالمشروعات الجليلة — متناسبة مع آماله الكبيرة

أنشأ ترعة الإبراهيمية التى أحيت الوجه القبلى ، وقام على إتمام قناة السويس التى كانت سبباً فى خلق مركز ممتاز لمصر من جميع الوجوه ، وقام بما يكاد لايحصى من الأعمال الإنشائية التي ستظل موضع فخر لمصر على الزمن . وقد زادت التجارة الخارجية فى القطر المصرى فى أقل من ٧٥ سنة أكثر من ثلاثة آلاف فى المائة ، كما أن عدد

السكان تضاعف بنسبة ٦٥ ٪ تقريباً ؛ بل إن نسبة الزيادة فى تجارة الصادرات صارت أعلى من نسبتها فى التجارة العامة

والقطر المصرى يعتمد الآن على البلاد الأجنبية فى كثير من المواد ، كما أن دائرة الإنتاج مقصورة على الزراعة فقط ، والبلاد فى حاجة إلى إصلاحات عظيمة (جاءت فى تقرير وزارة التجارة والصناعة لسنة ١٩٣٥) **وهي** : التشريع والقضاء ، الثقة التجارية ، ترقية الإنتاج ، تحسين وسائل النقل الداخلية والخارجية ، نشر التعليم التجارى ، الجمعيات ، النشر ، النظام التجارى . كما يجب أيضاً سد النقص الموجود فى التشريع التجارى للبلاد . وإن الحاجة شديدة إلى إنشاء بنك صناعى تكون إدارته على كفاءة ومعرفة تامة بأحوال البلاد ، من حيث صناعتها المختلفة القابلة للنمو . وإن الصناعة والزراعة لكفيلتان بالقيام بما نتمناه من التوسع فى الإنتاج . ونعتقد أن الصناعة تستطيع الارتقاء فى بلادنا دون إلحاق أى ضرر بتجارة الواردات ، وأن هذا الارتقاء جدير بأن يعود بالفائدة على التجارة إذ بدونها تكون الأسواق الأجنبية مهددة بفقد عملائها ، من الموردين المصريين ، لعدم مقدرتهم على الشراء ، وهذا أمر لابد من وقوعه إذا اقتصرنا على الاشتغال بالزراعة التى أصبحت حاصلاتها غير كافية لسد حاجة البلاد . فعلى مصر أن تستخرج من باطن أرضها كل ماحوته من الثروة

وإن كانت مصر لا تزال بفضل اعتدال مناخها ، وكرم تربتها ، وسهولة ريها — بلداً زراعياً بطبيعته فمن الخطأ المناقض للحقائق التاريخية أن يسود الاعتقاد بأن مصر لم تكن بلداً صناعياً لم يسبق أن أشرقت فيه الصناعة بأبهى رونق ، وأبهج ضياء . إن مصر كانت تتمتع بنعمة المدنية والرخاء منذ أقدم العصور ، ولقد كانت شمس الحضارة تنير ربوع النيل ، حينما كانت الممالك الأخرى تتخبط فى الظلمات . فلا جرم أن تكون هذه الحالة قد أدت من عهد بعيد إلى إيجاد كثير من الحرف ، وظهور عدة من الصناعات . وبينما كانت حالة الشعوب وأخلاق الناس فى سائر بقاع الأرض لم تبلغ بعد من الرقى مبلغاً يمكنهم من إنشاء المدن وتنظيم الحرف وفاءاً لمطالبهم وسداً لحاجاتهم ، نرى المصريين من أقدم عهود التاريخ قد شيدوا الحواضر الكبيرة التى تدل باتساع مساحتها وعظم ثروتها وكثرة سكانها ، على أنه كان للصناعة ، بجانب الزراعة ، نصيب وافر من المجهودات البشرية

ويحدثنا التاريخ بأن قدماء المصريين كانوا يعيشون فى ظل حكومة كاملة النظام ، يتمتعون بمزايا حضارة لاتدانيها حضارة فى تلك الأيام ؛ وقد خلصوا إلى أسرار الصناعة

وأحاطوا علماً بمبادئها الكبيرة وأصولها، وهذه المآثر الفنية الفاخرة والمبانى الفخمة لا تزال قائمة تحييها العصور ولا تجرأ على انتهاك حرمتها . وفيما تركوه من الصور والتماثيل صحيفة ناصعة تطلع فى ثناياها على حقيقة ذلك الفن الرائع والصناعات البديعة التى هى شعار تلك المدنية الراقية . ويكفى لبيان ما كان للصناعة فى عهد الدولة الإسلامية من المكانة الرفيعة كثرة تعدد أنواع الصناعات التى كانت تباشر إذ ذاك من الصناعات المدنية والحربية ، والمجهود الذى بذله محمد على باشا فى إيجاد الصناعات لسد حاجة البلاد وجعلها فى مصاف الأمم الصناعية الأخرى وآثار أعماله خالدة بدورها إلى الآن

وها هى ذى متاحفنا المختلفة ودار الآثار تحتوى على صناعات يدوية دقيقة تدل على أن الأيدى المصرية والعقل المصرى الذى أوجد هذه الصناعات يؤيد صحة ما نقول

وها هى ذى مدارس الصناعة التى أنشأتها وزارة المعارف يقوم الطلبة فيها بأعمال تستحق الإعجاب ، وهذا دليل آخر على أن مصر بلاد مستعدة للصناعة

ب — التجارة

رغم أن المصرى زراعى بطبعه وبطبيعة بلاده ، ورغم بروزه فى الزراعة وتفوقه ، فليس معنى هذا أنه خلو من الكفاءة التجارية مجرد منها

إذن ، ترى ما هو السبب فى أن معظم تجارة البلاد فى أيدى الأجانب ؟

إن السبب ، فى رأيى ، يرجع إلى عوامل متعددة ، أهمها انصراف الطبقات القادرة عليها من المصريين عن التجارة ، وهذه الطبقات هى الطبقة العليا والطبقة المتوسطة . أما الأولى ، فلغناها ولاعتبارها أن التجارة لا تليق بالأسر الكبيرة . وأما الثانية ، وهى الطبقة المتوسطة ، فان إضرابها عن التجارة يعود أولا إلى ذهب الوظائف البراق ، وثانياً إلى عدم حماية الحكومة للتجارة . ولقد أشبع الباحثون النقطة الأولى بحثاً وتمحيصاً ؛ وأشار سعادة حافظ عفيفى باشا إلى الثانية فى كتابه « على هامش السياسة » إشارة قيمة نرجو مخلصين أن يكون لها أثرها الحسن وجناها المنشود . لأن ترك كثير من السلع التجارية فى أيدى الباعة الجائلين ، وفتح أبواب المدن ، ولا سيما العاصمة ، لأولئك الباعة يؤدى إلى خلو قراهم من أيد هى فى حاجة إليها ، كما يؤدى بالمدن إلى نقائص كثيرة ، منها ازدحام الأحياء بالطبقات الفقيرة ، وارتفاع أجور المنازل الحقيرة والأوكار ، لأنه يتجمع فى الوكر الواحد عشرات

الأشخاص من أولاد وبنات ونساء ورجال ، مما يؤدى إلى احتمالات تتنافى مع الصحة والأخلاق ، عدا تشويه منظر المدينة بهذه الطوائف ووجود البيوت الحقيرة الشبيهة بالأوكار والأجحار . وليس كل ذلك بخاف على رجال الحكومة والقائمين بالأمر فى البلاد ، خصوصاً فى هذا العهد الأخير ، عهد النهضة والتقدم . وإنا فى انتظار ما هم فاعلون ، وكلنا رجاء وأمل

م — الصناعة

القاهرة مدينة تجارية للصناعات البسيطة . وقد دعا عدم وجود الفحم بمصر بعض الناس للاعتقاد بأن الصناعات الكبيرة لا يمكن أن توجد وتنشأ بالقطر المصرى . وتبع هذا الاعتقاد هبوط عام فى العزيمة ساد البلاد بدون مبرر لأن الفحم فى العصر الحالى ليس هو المنبع الوحيد لتوليد القوى ، وهو عرضة للنفاد من بعض البلاد ويحل محله منابع أخرى لتأثيرات القوى الطبيعية . وهناك مشروع من هذا القبيل تحت البحث الآن هو توليد الكهرباء من مساقط مياه خزان أسوان الذى سيكون أهم عامل لتقدم الصناعات الكبيرة . وبعد اكتشاف وجود الحديد بمدينة أسوان واكتشاف كثير من المواد الأخرى القيمة التي تستخدم فى هذه الصناعات الكبيرة ظهر أن أرض مصر غنية بمواد كثيرة

وأول شىء يجب مراعاته أن مصر لا تزال بلاداً زراعية قبل كل شىء . ناهيك عما تقوم به وزارة الزراعة من جهود كبيرة فى سبيل الإصلاح والعمل على تحسين الزراعة فى جميع البلاد

ويتضح من الإحصاء العام لسنة ١٩٣٣ — ١٩٣٤ أن عدد العمال هو ٤٫٦٧٦٫٩٧٦ ، وأن ٦٠ ٪ من هؤلاء العمال يرتزقون من الزراعة حسب تقرير مستر بتلر . وليس الأمر مقصوراً على ذلك بل لو حسبنا من يعولهم هؤلاء العمال من نساء وأولاد لوجدنا أن نسبة من يعيشون من السكان عيشة ريفية مرتفعة جداً . وعمال الزراعة بالقاهرة ٢٠٫١٤٨ عاملا ، وعمال الصناعة ٢٠٥٫٤٦٧ ، وعدد الموظفين ٦٣٫٨٤٤ (١)

وأجرة العامل الزراعى تتراوح بين ثلاثة قروش وأربعة مما لا يكفى لطعامه هو

---

(١) عن الاحصاء السنوى العام لسنة ١٩٣٣ (صفحة ٣٤ — ٣٦)

وأسرته والشيء القليل من الملابس ، وهو لا يعرف الاهتمام بالصحة ويعيش كأجداده منذ قرون . وليس من الصحيح أن يقال إنه راض بنصيبه فى هذه الحياة ، فهو لا يعرف إلا هذه الطريقة من المعيشة ، ولهذا أثره فى الصناعة . فمهاجرة أهل الصعيد لها أثرها من هذه الناحية

وأهم محصولات البلاد هو القطن . فيجب أن تكون الصناعة القطنية أول ما يجب القيام به . وقد نهضت هذه الصناعة بفضل المجهود الجبار الذى قام به جماعة بنك مصر وعلى رأسهم سعادة طلعت حرب باشا وسعادة مدحت يكن باشا وسعادة فؤاد سلطان بك ، وذلك بإنشاء مصانع الحليج والغزل والنسج وغيرها من شركات بنك مصر التى عم فضلها البلاد . ولسنا ننكر فضل التقرير الذى وضعه سعادة اسماعيل صدقى باشا سنة ١٩١٧ وما كان له من أثر التشجيع ووضع الثقة لإمكان نجاح الصناعة فى مصر . ومهما رددنا القول فلسنا بالغين وصف ما تنطوى عليه قلوبنا من إكبار الشجاعة التى اختص بها طلعت حرب باشا فى العمل على تقدم حركة الصناعة المصرية ، واقتفى أثره كثير من رجال الاتحاد الصناعى ، ونذكر بنوع خاص المجهود الذى يقوم به رئيس هذا الاتحاد هنرى نوس بك ، وجناب سكرتيره الدكتور ليفى ، فى هذا السبيل . ونضيف إلى ذلك مجهود الغرفة التجارية المصرية وسعيها فى تشجيع هذه الصناعات — كل كان له فضله المشكور

وعدد الصناعات القائمة بالقطر اثنتان وثلاثون صناعة مختلفة ، وهى كالآتى[1] :

الخزافة ، الأسمنت ، الأدوات الهندسية ، تصليح أدوات السكك الحديدية ، الكبريت ، الحلوى ، الورق ، السجاير ، غزل ونسج القطن ، كبس القطن ، حلج القطن ، صناعة الفانلات والجوارب ، صناعة الطوب ، الدباغة ، البيرة ، الجبنة ، ضرب الأرز ، الزجاج ، الأحذية ، الموبليات ، نسج الحرير ، تعبئة المياه المعدنية فى زجاجات ، تكرير السكر ، الملبوسات ، طرق النحاس ، صنع الخيام ، صنع الحصر ، نسج السجاجيد ، توليد القوى الكهربائية

وأضيف إلى ما ذكر صناعة الصابون والزيوت

(١) عن تقرير المستر هارولد بتلر ، صفحة ٦ ، الذى رفعه إلى مجلس الوزراء فى ٢١ مارس سنة ١٩٣٢

فئات الصناع بالقاهرة المصريين والأجانب

الجدول الثامن صفحة ١٣٢ لتعداد سكان القطر المصرى سنة ١٩٢٧

عدد	مصريون وأجانب	مصريون	أجانب	نوع الحرفة
١	٢٠ر١٤٨	١٩ر٨٢٩	٣١٩	استثمار اليابسة (زراعة صيد رحالة)
٢	١ر٨٧٤	١ر٨٦٣	١١	استخراج المعادن (مناجم محاجر ملاحات)
٣	١٢٢ر٥٩٢	١١٤ر٦٢٦	٧ر٩٦٦	الصناعات التحويلية (١)
٤	٤٢ر٤٩٢	٤٠ر٧٣٦	١ر٧٥٦	النقــل
٥	٩٣ر٧٤٧	٨٢ر١٥٠	١١ر٥٩٧	التجارة
٦	٤٣ر٩٦٦	٤١ر٥٧٥	٢ر٣٩١	الخدمات العامة وموظفو البوليس
٧	١٧ر٥٢٩	١٣ر٨٩٥	٣ر٦٣٤	الخدمات الحرة (طب محاماة الخ)
٨	٦٠ر٣٧٢	٥٧ر٢٦٣	٣ر١٠٩	خدمة الأشخاص
٩	١٢٢ر٣٨٨	١٠٩ر٩٠٦	١٣ر٢٩٢	صناعات غير واضحة (تلمذة بغاء تشرد)
	٥٢٥ر١٠٨	٤٨١ر٠٣٣	٤٤ر٠٧٥	جملة أرباب المهن والصناعات
١٠	٣٩٦ر٨٢٨	٣٧٠ر٩٣٦	٢٥ر٨٩٢	أطفال ونساء (٢)
	١ر٠٦٤ر٥٦٧	٩٨٨ر٣٩٤	٧٦ر١٧٣	

---

(١) الصناعات التحويلية : نسج ، الورق ، نجارة ، صنع الأطعمة النباتية ، صنع الأطعمة الحيوانية ، صناعة خاصة بالشرب ، التدخين ، صناعة الكيمياء ، تجهيز مواد البناء ، تشييد المبانى ، صنع وسائل النقل ، توليد وتوزيع القوى ، النور والحرارة ، المياه ، التعدين ، تجهيز المعادن ، الأشغال الخشبية . صنع الأثاث ، الجلود ، الملابس والأزياء ، الطبع والتجليد ، تهيئة المجوهرات ، النفائس

(٢) أطفال تقل سنهم عن عشر سنوات وخمس سنوات فأكثر ولا يقومون بعمل ما . والنساء اللاتى لا يقمن بغير الواجبات المنزلية

العمال الذين يشتغلون بالصناعات التحويلية

المستخرج من تعداد سكان القطر المصري صفحة ١٣٢

الجدول الثامن عشر — فئات الصناعة سنة ١٩٢٧

١	صناعة الأطعمة النباتية	١١ر١٠٩
٢	صناعة الأطعمة الحيوانية	٥٢٠
٣	صناعة خاصة بالشرب والتدخين	٣ر٧١٨
٤	الصناعات الكيميائية	٧١٢
٥	تجهيز مواد البناء والفخار والخزافة	٤ر٠٤٩
٦	تشييد المباني	٢٣ر٧٠٠
٧	تشييد وصنع وسائل النقل	٢ر١٣٠
٨	توليد وتوزيع القوى والنور والحرارة وتوزيع المياه	٤ر٣٨٠
٩	التعدين وتجهيز المعادن	١٣ر٣١٠
١٠	الأشغال الخشبية وصنع الأسبتة	١٠ر٣٧٨
١١	صنع الأثاث	٦ر٠١١
١٢	تهيئة الجلود والمواد الحيوانية الصلبة وشغلها	١ر٩٨٠
١٣	النسيج	٥ر٣٢٧
١٤	صنع الملابس والأزياء	٢٦ر٥٤٠
١٥	صنع الورق وعمل مصنوعات من الورق والكرتون	٣٧٨
١٦	الطبع على اختلاف أنواعه والتجليد والتصوير . . .	٤ر٦٤٠
١٧	تهيئة المجوهرات والنفائس	٣ر٦٤٦
١٨	صناعات أخرى	٦٤
	الجملة	١٢٢ر٥٩٢

من الجدولين السابقين اللذين استخرجا من الإحصاء السنوى العام لتعداد سكان القطر المصرى سنة ١٩٢٧ (جداول عامة صفحة ١٣٢) نجد أن عدد العمال والصناع الذين يشتغلون فى حدود مدينـة القاهرة هو ٥٢٥ر١٠٨ عمال يقابلهم ٥٢٥ر٧١٦ عاملا فى الإحصاء السنوى العام لسنة ١٩٣٣ — ٣٤ (صفحة ٣٦) ، وهو عدد يدل على أهمية كبيرة توجب التطلع لمستقبل الصناعة فى هذا البلد

وهؤلاء العمال معرضون للاستغلال الشنيع ، بمعنى أنه يراد منهم دائما أن يعملوا فوق طاقتهم حتى يكون صاحب العمل راضياً عنهم ، صارفا النظر عن استعدادهم الجثماني . والشبان من هؤلاء العمال يبذلون مجهوداً عظيما دون مقابل ، ومع ذلك تجدهم عرضة للشقاء ، محكوماً عليهم بعيشة الشظف والحرمان ؛ وغيرهم تصرف لهم أجور أكثر — ولـكن لا أولئك ولا هؤلاء يمكن وضعهم فى صف العامل الأوربى أو الأجنبى الذى يتمتع بامتيازات شتى . ويوجد بالمدينة من جهة أخرى عمال مهرة تسترعى أعمالهم إعجاب فنانى الأجانب والسواح وغيرهم ، ولـكن عدم وجود رؤوس الأموال اللازمة لإنتاج هذه الصناعات يضعف إنتاجهم ويجعلهم غير معروفين ، ويكون مثلهم كمثل إخوانهم سابقى الذكر فيما يختص بالأجرة والمعيشـة . وهذه الحـالة السيئة اضطرتهم لسكنى العشش والمنازل العتيقة الخالية من وسائل الراحة والصحة

وغذاؤهم مكون من الفول المقلى ، أو المدمس ، أو النابت ، والعـدس والبصل وقليل من « السلطة » الحريفة أو الفجل وغير ذلك من المواد الغذائية التى لا يمكن أن تقوم بأود مثل هـــذه الطبقات العاملة النشيطة ، والتى لم يفكر ولاة الأمور فى الاهتمام بأمرها إلا أخيراً ، مع أنهم يعلمون أن مثل هذه المعيشة تؤثر فى حياتهم الصحية والاجتماعية ، بل ربمـا تدفع كثيراً منهم إلى ارتكاب الجرائم لولا العوامل الأدبيـة والدينية التى تردعهم وتبعدهم عن ذلك . فتألفت لجنـة التجارة والصناعة ثم ارتقت فصارت الآن وزارة التجارة والصناعة ، وأنشىء بها مكتب خاص بالعمل والعمال . والجميع سائرون بتقدم ونجاح

ووجود هذه الحرف والصناعات بالمدينة يزيد من أهميتها ، إذ أنها تقوى مركزها التجارى ، إلا أن التجار الموجودين بها تجار يبيعون بالقطاعى ويضعفهم أيضاً عـدم وجود شركات ممتازة للبيع بالجملة . وزيادة على ذلك فأغلبهم جهلة وقليلو العلم

ولقـد أنشئت الغرفة التجارية المصرية بالقاهرة تحت تأثير عامل وطنى ، وأدت

خدمات جليلة عظيمة ، ولكنها لا تزال تحتاج بالفعل إلى تعضيد مستمر ومساعدات مادية من جانب الجمهور وعون أدبي من جانب الحكومة

والصناعة والفنون والتجارة ، وبعض حرف أخرى متعلقة بها ، تكون عادة مشغولية أغلب الشعب . ومع ذلك فان عديمي الحرف كثيرون جداً ، فقد بلغ عددهم ١٢٢٫٣٨٨ شخصاً حسب إحصاء سنة ١٩٢٧ ، ويقسمون عدة أقسام ، تشمل الفئة الأولى الذين ليس لهم حرف معينة . فمثلا الباعة الجوالون نراهم يوماً يتجرون ببيع الفول السوداني ، وفي اليوم الثاني يمسحون الأحذية ، وفي اليوم الثالث يبيعون أوراق اليانصيب . ولا يتصور أحد مبلغ منظرهم القذر ولا إلحاحهم المقوت وخصوصاً مساحي الأحذية ، علاوة على ما يحدثونه من الصخب والضجيج عند ما ينتقلون من مكان إلى آخر أو من مركب ترام إلى آخر

وتشمل الفئة الثانية الذين ليس لحرفهم فائدة مادية ولا أدبية وهم ، مع ذلك ، يكونون فئة متطفلة غير قليلة . وهؤلاء هم المنجمون وفاتحو المنادل وكشافو البخت والمختصون بدرب الرمل والذين يدعون أن لهم اتصالا بالقوى الخفية ، وهم يمجدون هذه الأعمال . والفضل في رزق هؤلاء يرجع إلى إهمال التعليم العام للمرأة الفقيرة . وما أكثر حوادثهم الإجرامية التي تطالعنا بها الصحف يومياً

وهناك فئة ثالثة تشمل الذين ليس لهم حرف بتاتاً وهم قادرون ، ويمثلون تقريباً جزءاً من الطبقة الأولى في عصر التقلب لسهولة تغيير الحرفة . وثم أناس كسالى يعيشون من التسول ، وهؤلاء كثيرو العدد ، وهم مهرة جداً في الطرق التي تحرك العاطفة وتستدر الشفقة عليهم أو الإعجاب بهم . ويوجد من بينهم من يمثل جرحى الحرب فيظهر كأنه مقطوع الذراع أو الرجل أو مشلول الخ ، ومن بينهم أيضاً من يرقص الحيوانات كالدب والماعز والقرود ، والكل يتذمرون ويشكون ويبعثون شكواهم أناشيد مفرحة حيناً ومحزنة أحياناً

والطبقة الأخيرة طبقة العجزة . وهي إما العجزة أنفسهم وإما مساعدوهم . ويعيشون جميعا إما على التسول وإما على الصدقات الخصوصية . وليس بالبلد نظام حكومي فيما يتعلق بالأعمال الخيرية يحمي هؤلاء المساكين . وحقيقة توجد بعض تكايا للوقف الخصوصي ولكن ، للأسف ، على حسب شروط الواقف خصصت لغير العجزة بل لمن لا هم لهم سوى الأكل وذكر الله في عبث يحرمه الدين ، ويمشون أمام الموتى بأجر يتقاضونه ،

وهذا ليس عملا خيرياً ، والذين يتمتعون بذلك غالباً بعض الأتراك الأقوياء ، ويندر جداً أن يخص بمثل ذلك بعض المصريين الفقراء الذين يموت أغلبهم جوعاً

ويلاحظ أن السبب الجوهرى فى ذلك هو عدم وجود مجلس بلدى للمدينة ، ولا يمكن لمصلحة التنظيم ولا وزارة الأشغال الاهتمام بذلك ، ولكن ذوى البر من الخاصة يدفعهم شعورهم الذى يحضهم على الأعمال الخيرية ، ولا سيما من المسلمين الذين يحتم عليهم الدين والقرآن الحكيم أن يساعدوا هؤلاء المساكين . وقد أوجب الشرع على كل مسلم بالغ أن يوزع $\frac{1}{40}$ من قيمة ممتلكاته لمساعدة إخوانه الفقراء حتى إنه ملزم بدفع قيمتها ذهباً أو ما يعادل قيمتها فى وقت معين من السنة القمرية قبل وقت العيد ، سواء من القمح أو الذرة أو أى نوع آخر يتناسب مع عدد أفراد الأسرة القصر أو النساء ، ويعطى ذلك إلى إخوانه الفقراء الذين يقيمون فى حيه أو فى المدينة حتى يتمكنوا من قضاء العيد فى هناءة وسرور

والزكاة تلطف من حدة نفوس الفقراء الحانقة ، ويخلق نوعاً من الصلة الأدبية والاجتماعية ، ويوجد شعوراً من الأخوة والعطف والاحترام بين الطبقات الغنية والفقيرة ، ويعين على التفاهم بينها . وهذا هو العامل الوحيد الذى يحمى البلاد من الثورة الناتجة من ظلم أحد الطرفين للآخر . ولكن لسوء الحظ قد انقلب الزمن وجعلهم ماديين وها هو ذا عدد المؤسسات الخيرية يقل من يوم إلى آخر . ومن أعظم مؤسسات البر الآن الجمعية الخيرية الاسلامية

ومنذ زمن بعيد قامت جمعيات كثيرة بأعمال البر والخير . وأخذت تعين الأسر المتوسطة الحال — فضلا عن الفقيرة — فتقوم بالانفاق على أولادهم فى مراحل الدراسة فى بلاد القطر المختلفة ، فقاموا بأكبر واجب إنسانى وهو محاربة الجهل والفاقة . والعمل الذى تقوم به وزارة الأوقاف فى هذا لا يقارن بما تقوم به الجمعيات الخيرية السابقة الذكر ، لأن أول هم هذه الوزارة فى هذه الناحية هو المنح العمومية والخصوصية والأعمال التى تعملها للصالح العام خصوصاً الفقراء . وأغراض هذه الوزارة محصورة جداً مع العلم بأنها مستقلة عن الحكومة ولها ميزانية خاصة هائلة حيث بلغت إيراداتها ٧٠٥ر٤٨٦ جنيهاً ومصروفاتها ٧٠٤ر٢٧٩ جنيهاً عن سنة ١٩٣٣ — ١٩٣٤ [١] وكان يجب أن يستفيد المعوزون من حسنات هذه الوزارة

---

(١) الاحصاء السنوى العام سنة ١٩٣٣ — ١٩٣٤

يوجد بالقاهرة جيش جرار من الناس الذين ليس لهم حرف بالمرة يقرب عدده من ٢٤٫٠٠٠ ، وعدد كبير من العاطلين يبلغ أكثر من ١١٫٠٠٠ وما يقرب من ١٠٫٠٠٠ بائع جوّال ومتسول ومتشرد . ويلاحظ أيضاً أن المرأة المصرية لا تشتغل — فيكون المجموع أكثر من $\frac{1}{10}$ سكان المدينة بصرف النظر عن عدد العجزة الذى يبلغ ١١٫٠٠٠ تقريباً ، وهذا العدد غير منتج ولا فائدة ترجى من ورائه بل هو عالة على المدينة ، يضاف إلى ذلك مشكلة المتعلمين العاطلين . ويمكن أن نتساءل لم لا تكون القاهرة مع ذلك مسرحاً للجرائم ، إذ أن عدد السجناء والمجاذيب والعاجزين لا يزيد على ١٢٫٠٠٠ شخص ، وذلك لأن التعاون الذى يحضّ عليه الدين الإسلامي قد خفف من شرة هذه النفوس الجامحة . فأبسط رجل يعرف ويعتقد أن الذى يسبب ضرراً لغيره يلقى جزاءه حتما فى الآخرة ، وأصبح هذا الاعتقاد رادعاً له ، فبه يطيع طاعة عمياء حتى من غير تفكير فى الديانة نفسها

والحكومة الحالية شديدة الرغبة فى حل هذه الأزمات ، ومكتب العمل بوزارة التجارة والصناعة يعمل كل ما فى وسعه لحل أزمات العمال والصناع ، وسعادة عبد السلام الشاذلى باشا محافظ العاصمة جادّ دائب فى جمع الأولاد المتشردين وتشغيلهم ، ولا ينى عن العمل على تنظيم حالة الباعة الجائلين وبائعى الجرائد مما وضح أثره فى الحالة الاجتماعية والأدبية فى الوصول إلى تحسين حالهم وإراحة الجمهور من مضايقاتهم

أما الحالة الاقتصادية والاجتماعية الخاصة بالأجانب فانه يوجد جاليات للأمم المختلفة ، كل له امتيازات خاصة وتعليمات مميزة عن الأخرى

والأجانب المقيمون والمستوطنون بمصر يعافون من الضرائب ، والأهالى هم المعرضون لدفع هذه الضرائب . وعدد الأجانب بمدينة القاهرة عدد كبير لا يستهان به إذ يقرب من ٨٠٫٠٠٠ شخص أصبح أغلبهم أصحاب أملاك وثروة طائلة فى المدينة ؛ وبسبب عدم دفعهم هذه الضرائب يزداد إيرادهم ودخلهم بدون أن ينزلوا عن شىء منه للمدينة ، ولذلك لا يمكن بأى حال من الأحوال عمل تحسينات أو تعديلات عظيمة ومهمة يتطلبها العمران والنفعة العامة فى المدينة التى تأويهم . وعلى هذا تكون أغلب الأحياء عاطلة من هذه التحسينات والتعديلات والقليل بها فقط مجمل ومعنى به . ومن العجيب أن يكون هذا التجميل دائماً فى الأحياء الأجنبية التى لا يدفع سكانها ضرائب بالمرة لهذا الاصلاح ويتمتعون بهذا الامتياز أيضاً . أما من الوجهة التجارية

فانهم علاوة على أن أغلبهم لا يدفع ضرائب فانهم هم الذين يمثلون طائفة كبار التجار

أما من الوجهة الاجتماعية فان لهم طبائع وعوائد مختلفة بالنسبة إلى تعدد جنسياتهم . فمنهم الأمناء والمخلصون الذين يؤدون خدمات عظيمة للمجموعة الانسانية مثل الذين اشتركوا فى تأسيس جمعية الإسعاف العمومية وغيرها من الجمعيات الخيرية . ومنهم ، من جهة أخرى ، طبقة على النقيض تأتى بأفظع الجرائم وتحتمى بقنصلياتها ، ويدخل فى هذه الطائفة المهربون وبائعو المخدرات الذين تطاردهم الحكومة الآن ، واللصوص الأمريكانيون ولصوص الخزائن وغيرهم

ومنهم من كانوا يحترفون « الحماية » ! فيشترون القضايا من المصريين ليحولوها من القضاء المصرى ويقفوا بها أمام القضاء المختلط ، وفيه ما فيه من الإجراءات الطويلة والنفقات الباهظة ، مما كان يجبر بعضهم على التخلى عن حقوقه والنزول عن قضاياه . ونأمل ، الآن بعد معاهدة التحالف ، وبعد إلغاء الامتيازات ، أن نتخلص من كل ذلك

وقد أثبتت الاحصائيات أن المعيشة فى القاهرة زادت ٢٫٥ ٪ عن قبل الحرب ، وهذه النسبة قليلة جداً بالنسبة للبلاد الأخرى . ويمكننا أن نقول إن المعيشة هنا أرخص كثيراً من البلاد الأخرى . وفى الجملة أصبح الآن من الضرورى العمل على إيجاد ونظم اقتصادية حديثة ، وسياسة جديدة لرفع مستوى الحياة والمعيشة لجميع طبقات الأمة الشعب ، باستثمار جميع المحصولات الزراعية والصناعية وتهيىء الناس وأهل البلاد لأن يستفيدوا من هذه النظم الحديثة الاقتصادية ، وذلك : —

(١) بالعمل على زيادة الإنتاج وتحسين أنواعه

(٢) والعمل على تقليل نفقات وتصريف المنتجات الزراعية والصناعية فى الأسواق الداخلية والخارجية بالأثمان المناسبة الممكنة

د — النقل الحالى ومركز المرور

إن النعم التى يهديها النيل إلى مصر تجعلنا نشعر بأنها ناكرة للجميل باهمال شواطئه . وفضلا عن ذلك فمصر متأخرة جداً فى استغلال النيل كوسيلة للملاحة ، وليس لدينا ميناء نهرى بالمعنى الصحيح ؛ والنظام الموضوع للأنهر والترع لا يمكن أن يفى بالغرض المطلوب ؛ والتجار الذين يتخيرون هذا الطريق لنقل بضائعهم معرضون لاستبداد أرباب السفن بهم — وعلى هذا لا نزال بعيدين عن أن نجنى كل الفوائد من خطوط

الملاحة العظيمة ، أى من الترع والنيـل الغير صالح للملاحة فى مدة طويلة من السـنة ولذلك يجب الاسراع فى تنظيمها . والسكك الحديدية منتشرة على أحسن حال والتحسين بها مستمر إلا أنها لا تزال مرتفعة الأجور

أما الطرق العمومية العظيمة فى الأقاليم أو السكك الزراعية فلم يلتفت إلى عدم كفايتها إلا حديثاً منذ استخدام السيارات فقط

فيجب إذاً أن تعنى الحكومة بتيسير المواصلات وتوفيرها وإنشاء شبكة من الطرق وصيانتها فى جميـع أنحاء البلاد ، والعمل على تخفيض أجور النقـل ، فانه عامل مهم وأساسى فى تقدم الصـناعة والتجارة والزراعة ، وخصوصاً تخفيض أجور السكك الحديدية . ولا يخفى ما فى ذلك من التأثير فى تخفيض الثمن الأساسى للمواد الأوليـة وأجرة نقل المنتجات الصناعية والحاصلات الزراعية ، فترخص بذلك تكاليف الإنتاج ، وذلك عامل قوى فى سهولة تصريفها بثمن أقل

أما فى المدينة فقد قلّ النقل على ظهور الحمير والبغال من زمن بعيد منذ أن ظهرت السيارات وانتشرت . وتستعمل الدواب فى أحياء المدينة التى لا توجد بها طريقة أخرى خلافها ، مثل الأحياء المجاورة رأساً للجبانات أو بعض الجهات الأثرية القريبة أو البعيدة عن المدينـة ، مثل مقابر الخلفاء والأهرام وغيرها . ويستعملها أيضاً بعض التجار وخصوصاً الجزارين هواة الدواب الذين يفتخرون بتربية ركوبة ظريفـة ويعنون بها عناية خاصة سواء للفخر أو الظهور بركوبها للرياضـة أو للسباق فى أماكن مخصوصة

وفى الصباح البـاكر تخترق الجمال شوارع المدينة وهى رازحة تحت أحمال الخضر والفاكهة وغيرها حيث يبيعها أصحابها مجزأة . ويعانى أصحابها عادة شتى الصعوبات فى قيادتها وسط الزحام ولا سيما فى الشوارع المزدحمة . وبالرغم من هذه الصعوبات نرى عدداً عظيما منهم يسير فى أجزاء من المدينة التى أصبح المرور فيها صعباً . وليس من الحكمة أن تزدحم الشوارع الآن بالسـيارات والأتوبيس والعجلات وطرق النقـل السريعة ، ويسمح لهذه الدواب بالسـير فى شوارع العاصمة ليقوم أصحابها بالتجارة ، فهذا خطأ كبير يجب العمل على تداركه

أما العربات « الحنطور » فان استعمالها يعتبر مضيعة للوقت ، لبطئها من جهـة ، وللمساومات التى تقوم رغم وجود التسعيرة الحكومية ، مما يؤدى إلى صعوبات كبيرة ، أو مشاجرات تنتهى فى بعض الأحيان بالذهاب إلى أقسام البوليس لتنفيذ هذه التسعيرة

الصعبة التنفيذ ، لما تحويه نفوس هذه الطبقة من الجشع

وقد كاد استعمال سيارات التاكسى يكون دواء لذلك لو كانت جعلته الحكومة إجبارياً ، إذ يمكن الاستغناء عن العربات . وزيادة على ذلك قد أحرزت المدينة نتيجة طيبة بفضل التحسينات والتعديل الذى طرأ على مواقف هذه السيارات

ولقد كان الأمنيبوس أول طريقة حديثة ظهرت فى المدينة . ولكن بطئها ، وعددها الغير كاف ، والمضايقات التى كان يتحملها الركاب من شدة الضغط والرجة ، جعلتها تندثر بجوار الأتوبيس والسيارات السريعة المريحة

ومع ذلك ظل النقل بواسطة الأتوبيس معقداً جداً بالقاهرة ، لأن مصر فى أثناء الحرب العظمى مدت الحلفاء برجال وخدمة قدمتها عن طيب خاطر لتستعيد حريتها واستقلالها ، وأنشأت لذلك خطوط مواصلات بين جميع الجهات فى مصر وميادين القتال ، وطرقاً كانت تستعمل بكثرة لهذا الغرض . وبعد انتهاء الحرب العظمى بيعت هذه السيارات المستعملة بالمزاد العلنى إلى رجال مهرة وعقلاء يعرفون ميكانيكة السيارات فحولوها إلى مركبات للنقل فى الشوارع ، ولاحظوا الخدمات الجليلة التى أدتها هذه السيارات فى نقل الجيوش فكانت ملاحظتهم هذه مقياساً لاستعمالها فى النقل الداخلى فى المدينة . ولما بيعت هذه السيارات رممت وأصلحت على هذا الأساس ، واستعمل بعضها فى أغراض أخرى خاصة مثل نقل المواد من جهة إلى أخرى ، ونقل الفلاحين والعمال الذين يشتغلون فى الجهات البعيدة إلخ ، ونقل مواد البناء والعمارات والخضروات والفواكه والبضائع ، واستعملت السيارات الأخرى للنقل العام للأهالى. وقد كانت هذه السيارات أول الأمر منشأ لكثير من دواعى الاقلاق وقلة الراحة للراكبين والسابلة على السواء ، فكانت هذه الخطوط تسير فى أحياء تسير فيها قبلها خطوط أخرى بطريقة مختلفة فى المحطات الأولى ، ولكل خط مناد فى كل مكان لجلب الركاب. ولا تتحرك السيارة إلا إذا كانت ملأى تماما بالركاب بل كثيراً ما « تشحن » أكثر مما هو مقرر لها من « الحمولة » ، ولم يكن لها محطات معلومة للوقوف فى طريق سيرها

والضغط والضيق الموجود يعرض الركاب إلى العدوى التى ربما تحدث إذا وجد أحد المرضى بينهم، وهذا من أكبر الأضرار خصوصاً فى فصل الصيف، فصل الحرارة والأمراض. وإذا أريد النزول وسط الطريق فلا يقاف السيارة يجب الصياح حتى يسمع السائق لأن صوت الآلة يحدث صوتاً مزعجاً يحول دون ذلك . وعلاوة على كل ما ذكر

فلا يطمئن الانسان قبل الصعود لأن السيارة لا تسير فى خطوط موحدة . ومن جهة أخرى فانها لعدة ملاك يتزاحمون ويتسابقون فيما بينهم وتعمل تحت إشرافهم ، وأغلبهم يؤدون وظيفة الكمسارى للاطمئنان على الحصول على النقود ، ويتزاحمون فى أخذ الركاب من الطريق ، وهذا يدعو لكثير من الحوادث الداعية للأسف . ولذلك تداخلت الحكومة فى الأمر وزادت عدد الكنستبلات وعساكر المرور ، ووقفت الترخيص ، وقصر إعطاء الرخص على الأتوبيس المنظم النظيف ، ووحدت بعض الشركات ، ونظمت مواقف لها ، ووزعت السيارات فى خطوط مختلفة بطريقة تمنع التزاحم . ولقد كانت نتيجة هذا التوزيع أنه وصلت أطراف المدينة بمواصلات سهلة ، ووجدت مواصلات تيسر الوصول إلى الأرياف

وكانت الخطوط متباعداً بعضها عن الآخر ، فقل التزاحم بين ملاك السيارات ، وهبطت المنافسة بينهم فى تحسين خطوطهم وسياراتهم مما كان يدعو الركاب إلى التهافت على ما يجدونه مريحاً من هذه السيارات

وحسن المعاملة للجمهور مما يزيد عدد الركاب ويزيد إيراد أصحاب السيارات . ولقد ازداد هذا التحسين عندما أذاعت الحكومة أنها ستوحد طريقة النقل بالأتوبيس ولا تعطيها إلا للشركة التى تقدم أحسن السيارات المريحة . ومن هذا الوقت تحسنت أشكال السيارات الموجودة فى هذه الخطوط طمعاً فى النتيجة ، ووحدوا المواقف ، وأوجدوا محطات فى الطريق ، ورتبوا مواعيد للقيام ، وعلى العموم ابتدأوا بالاهتمام براحة الجمهور فيما يختص بهذه السيارات . ولكن لم يكن كل ذلك إلا الخطوة الأولى فى التحسين ، لأنهم حتى ذاك الوقت لم تكن السيارات قد وصلت إلى الشكل المناسب والمماثل لنظيراتها فى الممالك الأجنبية . وهى سائرة فى سبيل التقدم كما يظهر من الشركات التى أوجدت فروعاً حديثة تشابه هذا النوع إلا أنها غير كافية لسد حاجة المدينة ؛ ومواقفها غير مرتبة فى أخذ الركاب حيث يتسابق الركاب الواحد قبل الآخر . وإن الوقوف فى المحطات غير مريح والمواقف غير ظاهرة بشكل واضح ، غير مبين عليها اتجاه السيارات ، ولا تعطى الركاب المهلة الكافية للركوب والنزول ، وتواصل سيرها بسرعة مفاجئة ، ويحصل كثير من الحوادث نتيجة ذلك

ويوجد بالمدينة عدد من سيارات التاكسى من عدة نماذج مشهورة نتيجة تنافس الشركات الأجنبية للسيارات . ولا ننتقدها إلا فى أن أول نزول العداد أربعة قروش ،

وهذه نسبة عالية قليلا ويجب على الحكومة الاهتمام بها . ويجب عليها كذلك أن تعنى بمواقف هذه السيارات الرديئة التوزيع ، إذ لا توجد إلا فى أحياء خاصة مما يجعل استخدامها صعباً . ولقد رأينا ، فى درس الحالة الديموغرافية للمدينة ، الأسباب الأصلية المؤثرة فى ازدياد المسافرين والقادمين إلى القاهرة من الأرياف وغيرها ، وكيف أنها مدينة علمية مقر المدارس والجامعات ، وكيف أنها مدينة مختلطة بالمتجولين والسواح والأجانب ، وهى العاصمة ، مركز الأعمال والحركة التجارية — كل هذا يدلنا على مقدار الحركة العظيمة الموجودة بالقاهرة

ولا يوجد لأجل التوزيع بالسكك الحديدية إلا محطة واحدة عمومية بنيت منذ ثلاث وسبعين سنة فى عهد كان تعداد المصريين فيه خمسة ملايين ونصف مليون نسمة . ونقرر الآن أن محطة عمومية واحدة أصبحت غير كافية . ولقد شغلت هذه المسألة أناساً كثيرين من زمن بعيد ، وقدمت عدة حلول أقل أو أكثر مناسبة ، وهى تحت البحث . وقالت جريدة الأهرام فى عددها الصادر فى ٢٥ يناير سنة ١٩٢٨ إن هذه الحلول جميعا عملت على أساس التقليد ، وتتلخص فى بناء ممرات ونفقات تحت الأرض مثل الطريقة التى اتبعت فى إعداد « البدرون » تحت الأرض بباريس ولندن ونيويورك . والجريدة ترفض هذه الحلول وتبرهن على عدم منفعتها ، وأن الضرب على هذا القياس يشتق من الأفكار التقليدية أكثر منها إلى إعداد « بدرون » أو عمل نفقات تحت الأرض ، ولا يكون أهم من إعداد وإيجاد حل فوق سطح الأرض ، خصوصاً فى المدن الكبيرة . وعلى ذلك فان الجريدة خصت المسألة على الطريقة المباشرة ، وأعطتنا حلا له فوائد كثيرة ، ويمكننا أن نتخذه قاعدة . ونحن نقترح بناء عدة محطات ، وكل منها تستخدم فى الطرق والجهات المجاورة . ولا يغنى هذا الحل إلا ملاحظة فرض طريقة اتصال سريع مباشر بين المحطات المختلفة التى توجد منفصلة حسب فكرة محرر الجريدة ، والتى لا يكفيها فقط امتداد القضبان وتوسيع الشوارع المجاورة فقط لعمل هذه الطريقة

التـرام : ظهر الترام واستعمل بواسطة شركة الترام المساهمة للقاهرة . ومن منذ ظهوره ونشأته لم يعمل به إلا تعديل وتحسين يكاد لا يذكر رغم التقدم الحديث بالمدينة ؛ وإصلاح مركباتها وترميمها مهمل فى أغلب الأحيان : مركبات مفتوحة من الجانبين وفى كل سلم ، ومقفلة من الجهة المقابلة بحاجز من الحديد ، وفيها عدة مقاعد

خشبية ثابتة — هذه هي عربات الترام التي تسير في العاصمة

والفرامل ذات السلاسل ، المستعملة من منذ إنشائها ، لم تتغير . وبهذه الفرامل يكون الترام آلة سخرت لوطء المارة الآمنين . ولقد كان متوسط الحوادث والإصابات ٧ في كل ثلاثة أيام ، أي ٧٠ في كل شهر ، حسب سجل جمعية الإسعاف العمومية للسنين ١٩٢١ ، ٢٢ ، ٢٣ ، ٢٤ ، ٢٥ [1] . والسبب بسيط ، نشرحه بأن نفرض أن ماراً يعثر ، لسوء حظه ، أمام الترام فيقع على القضبان ، فيبتدىء السائق في لف يد « الفرملة » لكي يقف الترام ؛ ولكن الترام لا يقف إلا بعد وقوع الحادث بفترة كبيرة ، الشيء الذي يعقد الحادثة ويزيدها . ولأنه لا توجد طريقة « أتوماتيكية » للحماية والوقاية في أسفل الجزء الأمامي من المركبة ، ولأن الطريقة المستعملة هي شبكة عادية موصلة بيد حديدية بجوار السائق الذي يضطر بطبيعة الحال أن « يفرمل » ويرفع هذه الشبكة في الوقت نفسه . ومن المستغرب أن « الفرملة » في اليد اليمنى وكذلك ذراع هذه الشبكة في اليد اليمنى أيضاً . فلو تصورنا حركة السواق نجد أنه لا بد أن يهمل إحداهما مع أنهما ضروريتان معاً

وعلاوة على ذلك نجد الركاب ليس لهم وقاية من التغيرات الجوية ، معرضين للشمس والمطر والغبار والرياح . وأخيراً ، هم عرضة للنشالين والغوغاء من الباعة الجوالين الذين يقفزون في المركبات من جهة إلى أخرى بطريقة تجعل كل راكب عرضة لخطف طربوشه أو شيء منه ، أو سرقة ساعة أو حقيبة من سيدة ، أو محفظة من سيد

ومراقبة هؤلاء النشالين والمتشردين بواسطة عمال الشركة بتغريم كل شخص منهم يضبط بدون تذكرة ستة مليمات ، أي ثمن التذكرة نفسها ؛ ولا يسلمهم إلى البوليس إلا إذا لم يكن معهم هذا المبلغ — كل هذا لا يفيد الأمن العام للجمهور بشيء بالمرة . وعلى الحكومة طبعاً جزء عظيم من هذه المسئولية . وقد تحسنت هذه الحال الآن عن ذي قبل بواسطة رجال الحفظ

والعناية العامة تنفذ بشح كبير ، وهي غالباً مهملة . فالأسلاك الهوائية التي تغذي ماكينات السيارات مستهلكة ، وأحياناً تقع على المارة وتسبب حوادث مميتة . وهم لا يغيرونها بل يوصلونها بوصلات فقط للترميم بدل تجديدها . ويركب الإنسان أحياناً

---

(١) الاحصاء السنوي العام لسنة ١٩٢٥ — ٢٦ (صفحة ٥٦١ ، جدول د ١)

فى مركبات قذرة ، غير معنى بها ، تهب منها رائحة القدم والعفونة ، خصوصاً فى الأحياء الوطنية القديمة . وعملت حديثاً بعض مركبات جديدة ، غير أنها قليلة جداً تكاد لا تظهر بين القديم لقلة عددها . وبالرغم من ذلك فان الشركة ليست فقيرة ، بل إن أرباحها دائماً عالية . وها هو ذا جدول يبين أرباحها بالضبط(١) :

السنين	مجموع الإيراد	مجموع المنصرف	الأرباح
١٩٢١ — ٢٢	٣٨٦ر٦٦٣	٣٤٢ر١٩٩	٤٤ر٤٦٤
١٩٢٢ — ٢٣	٤٠٤ر٤٣٣	٣٠٨ر٥٤٤	١٠٧ر٦٢١
١٩٢٣ — ٢٤	٦١١ر٧٣٩	٤٣٦ر٩٢٤	١٦٤ر٨١٥
١٩٢٤ — ٢٥	٥٩٤ر٤٢٠	٤٤٢ر١٨٦	١٥٢ر٢٣٤
١٩٢٥ — ٢٦	٦٢٤ر٧٣٩	٤٤١ر٠٤٩	١٨٣ر٦٢٠

وعلاوة على ذلك فانه حينما تطلب المتوسط الحسابي والاقتصادى للشركة زيادة التعريفة فرضت الشركة هذه الزيادة ، فلما زالت أسباب ذلك لم تخفض الأسعار كما كانت . ولا يخفى أن هذه الزيادة كبيرة جدا فى مجموعها . وعلى هذا استمرت الشركة تحصل الستة المليمات الأولى قيمة التذكرة من سنة ١٩١٩ إلى سنة ١٩٢٠ ، ومع ذلك لم تكن هذه الزيادة ضرورية بالمرة لأنه إذا كانت استمرت الشركة فى تحصيل الخمسة المليمات بدل الستة لكانت خسرت الشركة وحصل لها عجز فى سنة ٢٢ — ١٩٢١ ولكن كان يمكن تغطيته فى السنة المقبلة . ولكن حسب الجدول السابق ، فان الشركة تحصل متوسط الربح فى كل سنة من هذه السنين مبلغ ٣٩ر٢٤٤ جنيهاً مصرياً . وفى الحقيقة أن مجموع الإيرادات والمتحصل فى بحر السنوات الخمس الموضحة هو ٢ر٧١٥ر٦٠٥ جنيهات مصرية على أساس ثمن التذكرة ستة مليمات . وإذا كانت حصلت على أساس خمسة مليمات لنقص هذا المبلغ إلى ٢ر٢٦٣ر٠٠٤ جنيهات مصرية

(١) مستخرج من الاحصاء السنوى العام صفحة ٣١٣ (الايراد والمنصرف والفائدة بالجنيه المصرى) ولقد عمل خمس سنوات فقط للبرهان على أن الشركة لم يكن لها الحق فى تحصيل المليم الزائد ، وأن الشركة رفضت إعطاء البيانات العامة الخاصة بالايراد والمنصرف والأرباح لمصلحة الاحصاء العام بعد هذا التاريخ حسب ما هو مبين بصفحة ٣٤٥ من الاحصاء السنوى العام لسنة ١٩٣٣ — ١٩٣٤

ومن جهة أخرى فان المبلغ المنصرف فى بحر هذه السنين هو ٢٫٠٦٦٫٧٨١ جنيها مصرياً ، وإذاً يكون الربح هو ١٩٤٫٢٢٣ جنيهاً مصرياً وليكن مبلغ ٣٩٫٢٤٤ جنيهاً ربحاً لكل سنة . ويمكن الظن أن هذه الشركة امتنعت عن إعطاء بيانات ميزانيتها إلى مصلحة الإحصاء عمداً لعدم اكتشاف ربحها الفاحش

هذا وإن الحكومة لم توافق أيضاً على الستة المليمات ثمناً للتذكرة إلا بشروط خاصة ، مثل مد خطوط جديدة ، وتعديل وتحسين الحالة الحالية للقاطرات والمركبات . ولكن لا يزال الجمهور ينتظر حتى الآن هذه التحسينات . فلا هى تمت بمفردها ولا مع الإصلاحات التى تمت بعد الإتلاف الذى حصل فى أيام المظاهرات ودفعت عنه الحكومة تعويضات كبيرة أخذتها الشركة بدون جدوى ، فان هذه الشركة رغم غناها وثروتها لا تبالى مصلحة الجمهور بتاتاً ، ولا تعمل تحسيناً يشعر بأى اهتمام من جانبها

ومخازن الشركة محصورة فى نقطتين فقط ، مما يجعل الخدمة الليلية للجمهور صعبة جداً ، إذ يتعطل مسير الترام مبكراً فى بعض الأحياء التى فيها حركة مستمرة ، وتسير كلها فى جهة واحدة وهى التى توصل إلى المخازن

وهناك شركة ترام أخرى ، وهى شركة ترام القاهرة وواحات هيليوبوليس الكهربائية ، المسماة « بالمترو » التى أنشأت خطاً كهربائياً يوصل هيليوبوليس بالقاهرة . وهو خط لا يعاب . وهذه الشركة تعنى بهذا الخط وتوليه كثيراً من النظافة وحسن اختيار الموظفين . وشكل المركبات ونوعها جميل جذاب يفضل مركبات شركات الترام الأخرى حتى فى فرنسا . ويعجب الإنسان لآداب موظفيها وحسن هندامهم — بعكس موظفى شركة القاهرة . ويمكننا القول باختصار إنها الشركة الوحيدة فى مصر التى تشتغل لصالح الجمهور وللمنفعة العامة . وعلى ذلك فمستقبلها زاهر وهى ، بعكس شركة القاهرة ، تتكبد خسائر كبيرة غالباً كما يتبين ذلك من الإحصاء العام . والشركة ، بالرغم من ذلك ، لا تكف عن تجديد المركبات والعناية بها

وكل ما ننتقده فى خطوط هذه الشركة أن وجود مبدأ الخط العام بشارع عماد الدين ، واختراقه المدينة فى جزء عظيم منها فى هذا الشارع الضيق بالنسبة للحركة الموجودة ، يجعل حركة المرور صعبة فى هذا الجزء ، كثيرة الخطر

الطيران : أما فيما يتعلق بالنقل والمواصلات بواسطة الطائرات فان له مستقبلاً باهراً بالقاهرة إذا نظرنا إلى شروطه المناسبة . وذلك للموقع الجغرافى التى تمتاز به

مدينة القاهرة ، حيث إنها واقعة بين ثلاث قارات عظمى . ومن جهة أخرى فان مناخها وشروطها الهوائية لا تماثل ولا تقارن فى الدنيا بمثيل ، وجوها صاف ومناخها معتدل . ولا يوجد إلا عائق واحد وهو وجود التيارات النازلة ، ولكن هذا يمحى بجانب الشروط الأخرى المتوفرة ، ولذلك كان مطار هليوبوليس فى حركة تقدم عظيمة مطردة ، خصوصاً بعد إيجاد الخطوط الجديدة التى ستجعل النقل بواسطة الطيران مألوفاً والتى ستحقق قريباً كما تقدم الطيران وأصبح رخيصاً . وينتظر أن تكون هذه المحطة مركزاً عاماً مهماً للمسافرين ، وهذا ما يجعلنا نتنبأ للمحطة بهذا المستقبل الباهر ، ونعطيها قسطها من الدرس فى هذه الرسالة . وتوجد محطات أخرى بالبلاد

حركة المرور : لقد وضحنا أنواع السيارات الموجودة فى البلاد . وإن كثرة ازدياد عدد السيارات بالقطر واطرادها عقد مسألة المرور وجعلها صعبة فى المدن والطرق الموصلة إليها ، ولذا أنشأت الحكومة نقطاً للمرور فى هذه الطرق . وقد أفادت كثيراً إلا أن الفائدة تكون أتم وأكمل إذا وجد كونستبلات للمرور بين هذه النقط فى الطرق الرئيسية لمنع مخالفات السائقين والعمل على حفظ النظام ومنع سير عربات اليد و« الكارو » بدون نور ليلا ، وملاحظة سيارات النقل التى يرتع سواقوها بدون مبالاة ليلا ونهاراً مما يسبب الحوادث . أما فى القاهرة فان عدد السيارات بدأ يذكرنا بحركة المرور فى العواصم الكبيرة إلا أن شوارعنا بمصر تختلف عنها فى هذه العواصم : فهى ضيقة جداً وغير كافية للمرور . ويزداد من وقت إلى آخر ما يجعل هذه الحركة خطيرة على المارة فى بعض نقط المدينة . وإنا لنشكر مجهود سعادة محافظ العاصمة والمسئولين عن حركة المرور بالمدينة لما يبذلونه فى إيجاد الحلول والقيام على النظام للمحافظة على سلامة الجمهور ، فأوجدوا العلامات الأتوماتيكية بالأنوار فى تقاطع الشوارع الكثيرة الحركة ، وأوجدوا عساكر المرور فى تقاطع الشوارع الأخرى ، وزادوا عساكر المرور للرقابة فى الشوارع . ووحدوا اتجاهات المرور فى بعض الشوارع الكبيرة . ويلوح لنا أن النشاط قد زاد فى عساكر المرور عن ذى قبل ، فانهم يقومون الآن بحركة استلفتت النظر

وتوجد بعض مواضع فى المدينة تتمثل فيها صعوبة وخطورة حركة المرور بدرجة يجب العمل على إيجاد حلول سريعة لها ، وهى : ميدان المحطة ، ميدان الملكة فريدة ، شارع فؤاد الأول ، شارع عماد الدين ، شارع الموسكى ، وبعض شوارع فى الأحياء

الوطنية التجارية — إذ يجب عمل تخطيط عام للمدينة، تدرس فيه هذه الأجزاء بالنسبة لحركة المرور العامة

ويجب أيضاً العمل على منع عربات اليد و « الكارو » و « البسكليت » والدواب من المرور فى الأجزاء الكثيرة الحركة المماثلة

البـــاب الثالث

الديموجرافيـــة

١ — تقسيم المدينة الى أحياء

تنقسم مدينه القـاهرة إلى اثنى عشر حياً ، ما عدا حلوان فانها تعتبر ضاحية . ونوردها هنا مرتبة بالنسبة لزيادة عدد سكان كل منها عن الآخر :

(١) بولاق (٢) شبرا (٣) الوايلى (٤) السيدة زينب
(٥) عابدين (٦) الدرب الأحمر (٧) باب الشعرية (٨) الجمالية
(٩) الخليفة (١٠) الأزبكية (١١) مصر القديمة (١٢) الموسكى

وهاك جـــدولاً يبين عدد السكان فى كل من هذه الأحيـاء فيما بين سنتى ١٩٢٢ و ١٩٢٥ :

سنة ١٩٢٢		سنة ١٩٢٣	
الحي	عدد السكان	الحي	عدد السكان
الموسكى	٢٤٫٢٠٠	الموسكى	٢٤٫٦٠٠
مصر القديمة	٣٣٫١٠٠	مصر القديمة	٣٣٫٦٠٠
الخليفة	٥٥٫٢٠٠	الخليفة	٥٦٫١٠٠
الجمالية	٥٨٫٤٠٠	الأزبكية	٥٩٫١٠٠
عابدين	٦١٫٥٠٠	عابدين	٦٢٫٢٠٠
الأزبكية	٦٤٫٣٠٠	الجمالية	٦٥٫٧٠٠
باب الشعرية	٦٦٫٢٠٠	باب الشعرية	٦٧٫٥٠٠
الدرب الأحمر	٦٩٫٤٠٠	الدرب الأحمر	٧٠٫٤٠٠
الوايلى	٧٥٫٨٠٠	الوايلى	٧٦٫١٠٠
السيدة زينب	٧٨٫٣٠٠	السيدة زينب	٧٩٫٥٠٠
شبرا	٨٤٫٨٠٠	شبرا	٨٦٫٧٠٠
بولاق	٩٤٫٨٠٠	بولاق	٩٦٫٩٠٠

أخذ هذا الجدول من التقارير السنوية لمصلحة الاحصاء العام للسنين الموضحة فيه

تابع الاحصاء العام

سنة ١٩٢٤		سنة ١٩٢٥	
الحي	عدد السكان	الحي	عدد السكان
الموسكي	٢٤٫٩٠٠	الموسكي	٢٥٫٢٠٠
مصر القديمة	٣٤٫٢٠٠	مصر القديمة	٣٤٫٨٠٠
الخليفة	٥٧٫٣٠٠	الخليفة	٥٨٫٤٠٠
الأزبكية	٥٩٫٨٠٠	الأزبكية	٦٠٫٥٠٠
عابدين	٦٢٫٩٠٠	عابدين	٦٣٫٦٠٠
الجمالية	٦٦٫٨٠٠	الجمالية	٦٨٫١٠٠
باب الشعرية	٦٨٫٧٠٠	باب الشعرية	٧٠٫٠٠٠
الدرب الأحمر	٧١٫٥٠٠	الدرب الأحمر	٧٢٫٥٠٠
الوايلي	٧٨٫٤٠٠	الوايلي	٧٩٫٨٠٠
السيدة زينب	٨٠٫٧٠٠	السيدة زينب	٨٢٫١٠٠
شبرا	٨٨٫٦٠٠	شبرا	٩٠٫٦٠٠
بولاق	٩٨٫٧٠٠	بولاق	١٠١٫٠٠٠

ملحوظة : لم نحصل على إحصاء بعد هذه السنين ، ولكن لاحظنا أن النسبة تقريبا محفوظة فى هذه الأحياء حتى الآن

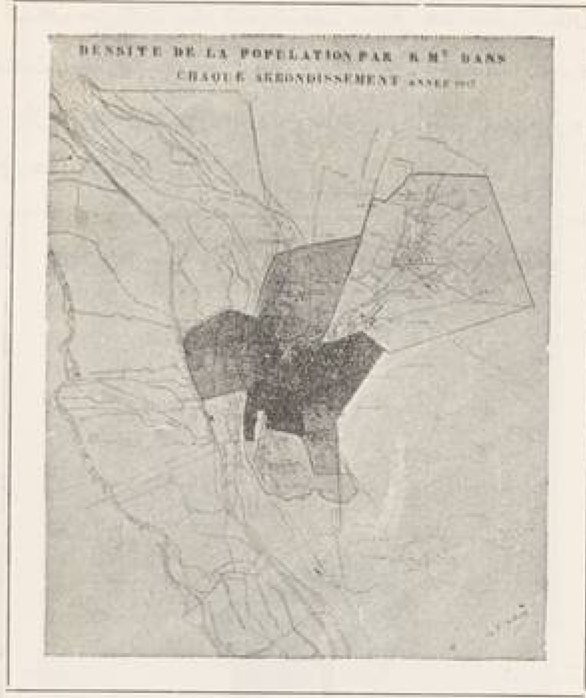
٢ — الازدحام الحالى ، أى عدد السكان فى كل حى من أحياء المدينة

الإحصاء السنوى العام فى مصر يعمل لكل عشر سنوات . وتوجد أيضاً تقريرات سنوية لهذه المصلحة يظهر أنها ثبتت على حصر المواليد والوفيات فى كل حى بدون اعتبار الزيادة الناشئة من الأجانب أو من الأرياف ، لأن التفسير بخلاف ذلك من عدم ضبط التحديد أو إثبات عدد السكان فى سنة ١٩٢٢ و ٢٣ و ٢٤ و ٢٥ مقارنة إلى سنة ١٩١٧ ، وزيادته العظيمة إلى ٧٩٠٫٩٣٩ نسمة وإلى ١٫٠٥٩٫٨٢٤ نسمة فى سنة ١٩٢٧ وإلى ١٫٣٥٠٫٠٠٠ نسمة لسنة ١٩٣٧ ، أى بعبارة أخرى أن إحصاء سنة ١٩٢٣ — ٢٤ — ٢٥ عمل بالتقريب ، وأن كل ما تبرهنه هذه الأرقام هو زيادة عدد السكان المطرد فى كل حى من الأحياء فى المدينة إذا قارناها بعضها مبينة نسبة هذه الزيادة بالنسبة المئوية

جدول يبين كل قسم من أقسام مدينة القاهرة

حسب الإحصاء السنوى العام لسنة ١٩٣٣ — ٣٤ (صفحة ١٢ من التقرير)

الأقسام	سنة ١٩١٧	سنة ١٩٢٧	زيادة الأنفس	
			عدد الأنفس	النسبة المئوية
بولاق	١١١٬٥٤٣	١٤٤٬٤٦٥	+ ٣٢٩٢٢	٢٫٩
شبرا	٨٠٬٥٤٤	١٤٠٬٤٠٧	+ ٥٩٨٦٣	٧٫٤
الوايلى	٧٨٬٥٠٠	١٣٢٬٢١٩	+ ٥٣٧١٩	٦٫٨
السيدة زينب	٧٦٬٦١٦	١٠٤٬٠٦٤	+ ٢٧٤٤٨	٣٫٦
عابدين	٧٢٬٣٩٤	٩١٬٧٧٩	+ ١٩٣٨٥	٢٫٧
الدرب الأحمر	٦٩٬٠٧٩	٨١٬٥١٦	+ ١٢٤٣٧	١٫٨
باب الشعرية	٦٥٬١٠٣	٧٧٬٢٨٥	+ ١٢١٨٢	١٫٩
الجمالية	٦٢٬٣٢٩	٧٤٬٨٧٢	+ ١٢٥٤٣	٢٫٠
الخليفة	٥٩٬٨٠٢	٧٣٬٩٢٦	+ ١٤١٢٤	٢٫٤
الأزبكية	٥٦٬٤٠٢	٦٨٬٦٧٧	+ ١٢٢٧٥	٢٫٢
مصر القديمة	٣٤٬٩٦٨	٤٩٬٤٩٥	+ ١٤٥٢٧	٤٫٢
الموسكى	٢٣٬٦٥٩	٢٥٬٨٦٢	+ ٢٢٠٣	٠٫٩
الجملة	٧٩٠٬٩٣٩	١٬٠٦٤٬٥٦٧	+ ٢٧٣٦٢٨	٣٫٥



(شكل ٥) ازدحام السكان بكل حي من أحياء المدينة

٣ — حركة عدد السكان

لكى نتمكن من إيضاح حركة التطور لعدد السكان فى كل حى من الأحياء يجب معرفة ازدحام السكان فى عهدين أو ثلاثة عهود مختلفة . ولأننا لم نجد ما يساعدنا على الإحصاء للبيانات التفصيلية عن ازدحام السكان فى كل وحدة معينة من المساحة ، ككل كيلو متر مربع لكل حى فى المدينة مثلا ، كما رأينا فى الباب السابق ، فقد اتخذنا طريقة أخرى للمقارنة

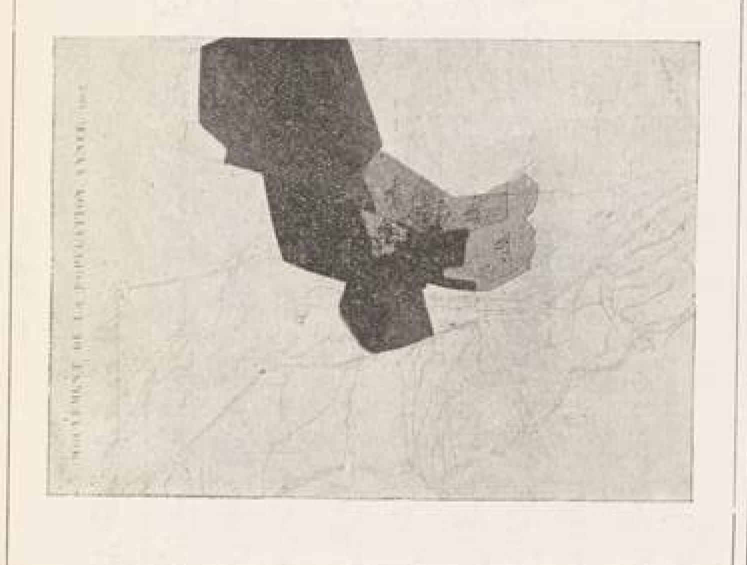
المدينة محدودة من جهة بتلّ المقطم ، ومن الجهة الأخرى بنهر النيل ؛ وتقع على النيل مما يلى جنوب القاهرة آثار مدينة الفسطاط . ولقد حددت هذه العوائق الثلاثة ، بطبيعة الحال ، جهة الشمال للامتداد . أى أن جهتين فقط هما اللتان كانتا موضعا للتقدم العمرانى ، وهما الشمال والغرب . فلنصرف النظر عن هذين الجنبين — الشرق والغربى — خصوصاً وأن الأحياء التى بهما أكثر ازدحاماً من باقي الأحياء الأخرى ، وأن مساحة الأحياء الأخرى لا تزال كما هي لم تتغير (هذا لغاية سنة ١٩٢٧) ، وأن

زيادة عدد السكان حتى الآن تكاد تبلغ الضعف — كل هذا جعل السكان تتحرك شمالا وغربا ؛ فامتدت بعض الأحياء فيها ، وعبروا النيل إلى الجهة الغربية . فها هو ذا حى شبرا امتد وازدحم فعلا بشكل هائل ، وها هى ذى أحياء الدقى والروضة والجيزة أمثلة قائمة على هذا البرهان

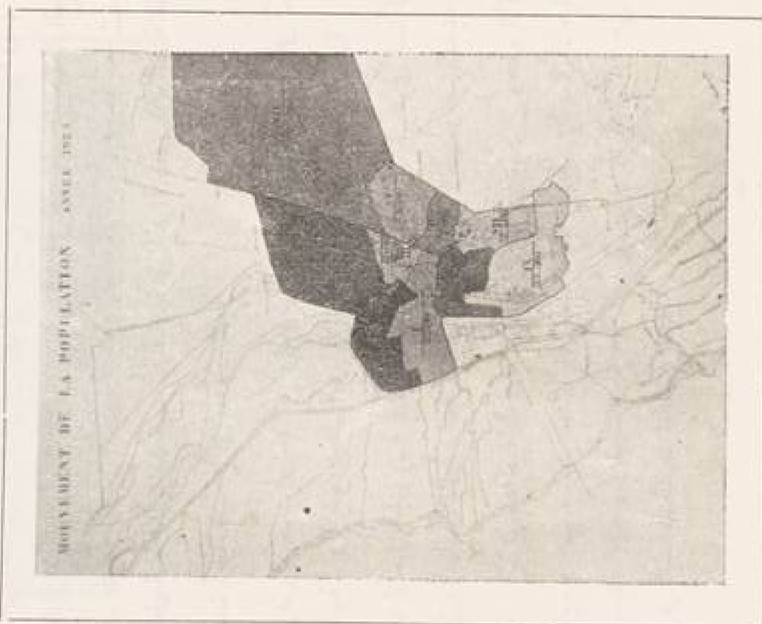


(شكل ٦) يبين حركة السكان فى كل حى سنة ١٩٠٧

وبهذا يمكننا مقارنة الأحياء بعضها ببعض من حيث عدد السكان فقط بدلا من المساحة التى نلاحظها فى أثناء المقارنة التقريبية لها . وكنا نود أن نعطى لوحاً خاصة بهذه المشروعات لولا أن الخرائط الموجودة الآن للمدينة قديمة ولا تتفق مع الحالة الحاضرة ، وكبيرة جداً لا يمكن العمل عليها علاوة على ذلك



(شكل ٧) حركة السكان فى كل حى سنة ١٩١٧



(شكل ٨) حركة السكان في كل حى سنة ١٩٢٥

٤ — الأحياء الخاصة الموجودة بالمدينة :

من المهم أن نجد مدينة القاهرة مقسمة إلى أحياء مخصوصة ، ولو أن هذه الأحياء غير منظمة من جهة الترتيب الفنى ، وبعضها ليس موقعه مناسباً مطلقاً ، مثل الحى الصناعى . ونحن نلمّ بها إلمامة فيما يلى:

(١) حى الأعمال : ويقع فى قسم الأزبكية وجزء من حى عابدين

(٢) الحى الحكومى : ويقع فى قسم السيدة زينب وقسم عابدين

(٣) حى الجامعة والمدارس : وجزء منها واقع فى حى الحكومة والآخر فى حى السكن المجاور فى الجهة اليسرى للنيل . أما حى الطلبة فيقع فى حى عابدين والسيدة زينب وباقى أحياء السكن

(٤) الحى التجارى : ويقع فى قسم الموسكي وعابدين والأزبكية ، وهو فى وسط المدينة تقريباً

(٥) الحى الصناعى : وهو غير مركز . ويقع جزء منه فى بولاق ، وجزء فى العباسية ، والباقى مبعثر فى أحياء مختلفة . والحى الصناعى هو الحى الوحيد الواقع فى موقع غير مناسب ، خصوصاً عنابر السكة الحديد والمطبعة الأميرية ، فانهما يقعان فى شمالى المدينة مما يجعل الرياح السائدة تهب من قبلهما على المدينة معظم أيام السنة تقريباً

(٦) عدة أحياء للسكن على حدود المدينة

(٧) أرض الألعاب والحدائق والمعرض الزراعى الصناعى . وهى تكون حى النزهة والرياضة . ولا يحوى هذا الحى إلا جزءاً للسكن فى شمال الجزيرة

(٨) أما الأحياء الجنوبية للسكن فهى أحياء قديمة فقيرة تحوى مساكن أغلب صغار الموظفين والعمال والطلبة وصغار التجار ، وهى السيدة زينب ومصر القديمة والخليفة

ملحوظة : لا توجد خرائط لتحديد هذه الأقسام بالضبط . وهذه الأقسام غير محدودة بنظام . ويجب تقسيمها تقسيما ينظم هذه الحالة ، ويحسن اتصال الأحياء بعضها بمواصلات سهلة عملية ، ويتناسب مع حالة العمران والحركة فى كل حى . ويجب مراعاة ذلك فى عملية التخطيط الحديثة للمدينة



(شكل ٩) الأحياء الخاصة في المدينة

البـــاب الرابع

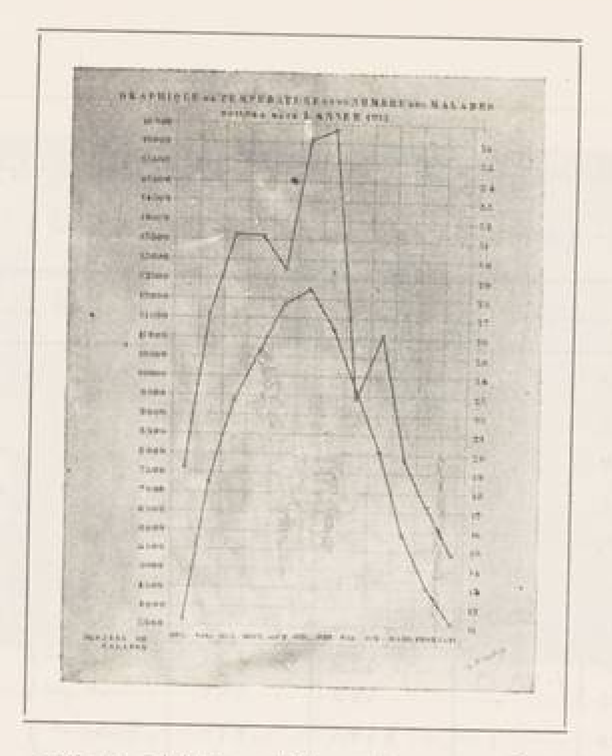
الصحة العامة

١ — الصحة فى أحياء القاهرة القديمة

نحن لانذكر شيئاً فيما يختص بالشوارع والمنازل الحديثة المشيدة وفقاً للشروط الصحية الطبيعية ، بل نحصر وصفنا فى النواحى القديمة المهملة . فنى هـذه المنازل يظهر ، بل يتجسم ، عدم تدبير السكان بتاتاً فنجد الزير المملوء بمياه الشرب بجوار المراحيض المخزنة (أى غير الموصلة بالمجارى) التى يتولد فيها البعوض ، والرائحـــة الكريهة التى تنبعث وتهب على الداخل ؛ والفناء الغير المباط تلق فيه المياه القذرة إذ يمنعهم البوليس من قذفها من النوافذ على المارة — فتكون وحلة مرطوبة وباعثة على انتشار الأمراض . والشوارع المحدودة بالمنازل عبارة عن شوارع أو سبل ضيقة مسدودة . وقد سبق أن أتينا على وصف واف للمدينة . وهي ، من الوجهة الصحية ، عبارة عن فناء عام كبير ، أبيح للأطفال أن يرتعوا ويلعبوا فيه على هواهم

وقليل من هذه الشوارع مباط أو معنى به . وإذا كنست يوماً بواسـطة مصلحة التنظيم فلا يقدمها ذلك أبداً ، لأن طريقة الكنس تثير أعاصير من الغبار برهة من الزمن . ولقد برهنا فى باب الوصف العام لحالة المدينة أن طريقة تنظيف العاصمة طريقة تساعد على انتشار الأمراض التى تفتك بأهل هـذه الأحياء خصوصاً فى فصل الصيف . وإن أقل كميـة من المطر بدون رقابة عمال التنظيم تعوق المرور من تراكم المياه والأوحال . وهذه الأحياء محرومة حرماناً كلياً من المتنزهات والحدائق والأشجار

ونلاحظ من ذلك بكل سهولة أن حالة هذه الرطوبة المهملة — ولا سيما أن منسوب ارتفاع الماء فى باطن الأرض فى مصر قريب من السطح ، فهو على بعد يتراوح بين متر ونصف متر ، مضافاً إلى ذلك ارتفاع درجة الحرارة فى بحر السـنة — كل ذلك يساعد على انتشار الأمراض ؛ وهي تزداد كلما ازدادت درجة الحرارة . وقد دل على ذلك الإحصاء العام فى التقرير السنوى لمصلحة الصحة سـنة ١٩٢٥ (صفحة ٢٢



(شكل ١٠) رسم بيانى يبين ارتفاع درجة الحرارة وعدد المرضى

من الجداول المبينة به مقارنة هذه الإصابات بعدد الوفيات) وقد بينا نتيجة اختلاف درجة الحرارة برسم بياني . وبمراجعته نرى أنه من الضرورى إيجاد وسيلة للتخفيف من وطأة الحرارة بالقاهرة

ولحالة المساكن الصحية تأثير كبير فى نسبة موت الأطفال . ويدلنا على ذلك ارتفاع نسبة الوفيات ، خصوصاً فى الأحياء القديمة غير الصحية المزدحمة بالسكان ؛ ويدل على ذلك الإحصاء العام وتقارير وزارة الصحة . وقد كان واجباً أن تصدر الحكومة تعليمات بتعديل المساكن من الوجهة الصحية خصوصاً فى هذه الأحياء ، ولو أن هذه التعليمات ضرورية أيضاً فى الأحياء الحديثة

هذا وتنتشر الحميات بسهولة فى الأحياء القديمة . والجدول الآتى يؤيد لناصحة هذا القول ، إذ يبين الإصابات بالحميات والوفيات فى كل حى من الأحياء ؛ وبذلك يمكن قياس مقدار العناية الصحية فى كل حى ، وإيجاد العدد المناسب من السكان لمساحة كل حى ، حتى يمكن الاحتفاظ بحالة صحية لذلك الحى فى مستوى عال

الأمراض المعدية

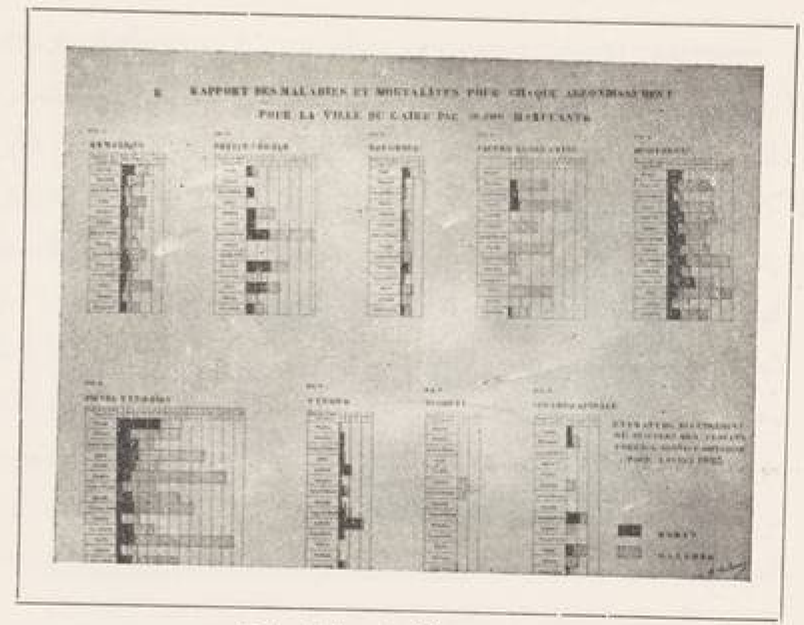
المبلغ عنها ، وعدد الإصابات ، وعدد الوفيات فى كل حى من أحياء القاهرة

(صفحة ٨٩ ، الإحصاء العام سنة ١٩٣٣ — ١٩٣٤)

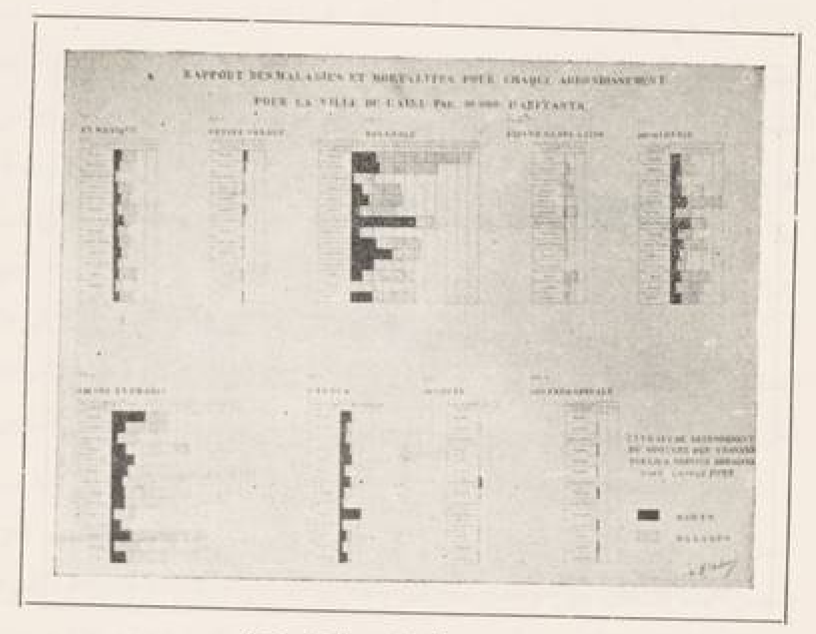
اسم الحى		الوفيات	الإصابات	النسبة	
الجمالية		٩٩	٥٣٧	١٨ر٣٪	
الموسكى		٣٦	١٨٥	١٩ر٤٪	
حلوان وضواحيها		٨٧	٣٤٢	٢٢ر٢٪	
الدرب الأحمر		٢٠٣	٧٦٩	٢٦ر٤٪	
الأزبكية		١٠٣	٣٨٧	٢٦ر٦٪	
الخليفة		١٩٥	٧٢١	٢٧ر٠٪	
عابدين		١٥٩	٧١٩	٢٧ر١٪	
شبرا	قسم أول	٢٥٢	٨١٥	٣٠ر٨٪	٢٩ر٦٪
	قسم ثان	١٩٢	٦٧٥	٢٨ر٤٪	
الوايلى	العباسية	٢٢٠	١١٢٨	١٩ر٥٪	٢٠ر٧٪
	مصر الجديدة	٦٣	٣٦٠	١٨ر٠٪	
	الزيتون	٣٨	١٥٨	٢٤ر٠٪	
السيدة زينب	قسم أول	١٦٥	٨٩٨	٢٣ر٦٪	١٣ر٣٪
	قسم ثان	١١١	٥٩٥	١٨ر٧٪	
بولاق	قسم أول	٢٠٢	٥٥٦	٣٦ر٣٪	٣٤ر٦٪
	قسم ثان	٩٣	٢٨٢	٣٣ر٠٪	
باب الشعرية		٢٩١	٧٩٩	٣٦ر٤٪	
مصر القديمة		١٧٧	٤٤٣	٣٩ر١٪	
الجملة		٢ر٦٨٦	١٠ر١٦٩		

ولقد اهتمت الحكومة بالعلاج فى حدود الإمكان ، فأصبح فى الإمكان وضع المنازل تحت رقابة مفتشين يغشون المنازل للمحافظة على الحالة الصحية بها

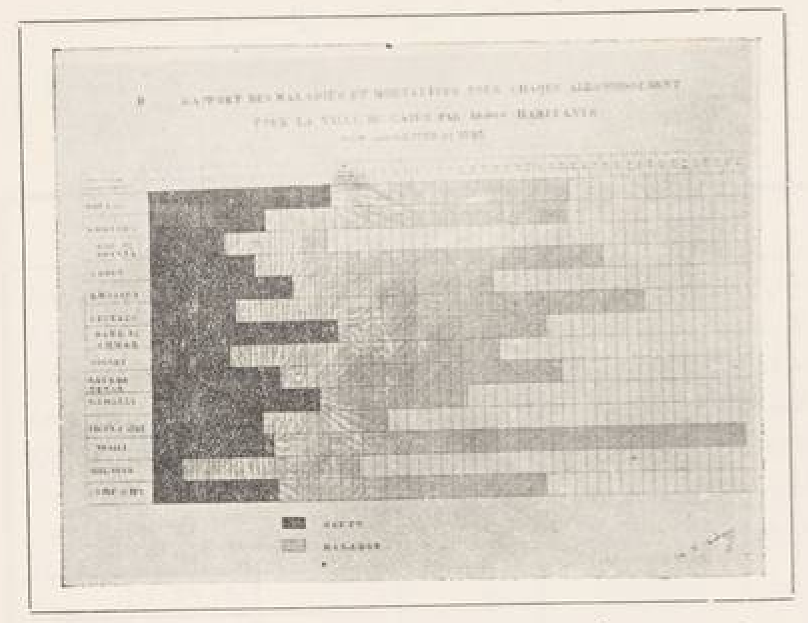
وابتدأ التحسين فعلاً بتوصيل بعض المنازل بالمجارى . والتقرير السنوى لوزارة الأشغال يدلنا على عدد كبير من المنازل الكبيرة التى هدمت قسراً ، سواء بقرار هدم أو بواسطة البوليس . وتراقب مصلحة الصحة كسح المراحيض للمنازل الغير الموصلة بالمجارى العمومية ، وتعلن أصحاب الأملاك ، وقت الضرورة ، عند إهمالهم



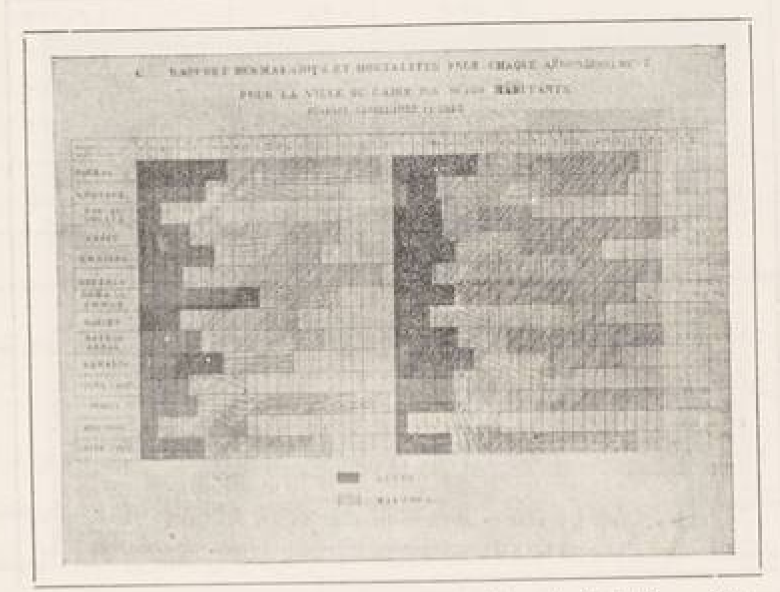
(شكل ١١) نسبة الأمراض والوفيات فى كل حى



(شكل ١٢) نسبة الأمراض والوفيات فى كل حى



(شكل ١٣) نسبة الأمراض والوفيات لكل حى سنة ٢٢ — ٢٣ فى كل ١٠٫٠٠٠ نفس



(شكل ١٤) نسبة الأمراض والوفيات لكل حى سنة ٢٢ — ٢٣ فى كل ١٠٫٠٠٠ نفس

٢ — المجارى العمومية

وقد ابتدىء الانتفاع بها سنة ١٩١٥ ، وأصبح من السهل على أصحاب الأملاك فى أغلب أحياء المدينة إيصال الجهازات الصحية بمبانيهم للمجارى العمومية ، والاستغناء عن المجارير القديمة وأجهزة الرشح الغير الصحية . ومن المدهش أنه لم يعن حتى الآن كثير من الملاك فى الأحياء المعدومة من العناية والشروط الصحية بتوصيل منازلهم بهذه المجارى، نظراً لصعوبات يلاقونها ، أهمها استخدام بعض مهمات من ماركة معينة فى التوصيل ، مثل أنابيب إنجليزية ، فنى هذا احتكار لصنف معين . ومن جهة أخرى لابد أن يكون موقع المرحاض ودورة المياه على منور أو فناء سماوى ، وهذا لا يمكن توفره فى أغلب المنازل القديمة الموجودة التى يملكها الفقراء جداً ، إذ لايمكنهم الإنفاق على هذه العملية الكبيرة بالنسبة لهم . وقد أهملت مصلحة التنظيم أغلب هذه المنازل من أول الأمر عندما رخصت لهم بالبناء ؛ إذ كان يجب الاطلاع على المساقط وعدم التصريح بالبناء إلا بعد توفر هذه الشروط — وبذلك لايفضل كثير من الملاك المجارى هربا من النفقات الباهظة التى ينفقونها فى عمل هذه الأفنية وهذه التعديلات

وبالرغم من ذلك فاننا نلفت النظر هنا إلى أن هذه العملية عملت منذ سنة ١٩١٥ ولم يكن مهندسوها حريصين ، إذ أن أقطار هذه المواسير لا تكفى للصرف وتسد بعض الفروع أحياناً . وكان يجب التطلع للمستقبل عندما تكثر المبانى ويزداد عدد السكان والضغط ، فربما يحصل مالا تحمد عقباه بانفجار هذه الفروع أو فيضانها بالمنازل أو بالشوارع ، وقد حصل ذلك فعلاً فى المدة الأخيرة . ولولا عناية حسين سرى باشا فى أخذ الاحتياطات اللازمة لدرء الأخطار لانتشرت الأمراض وفتكت بالناس فتكا ذريعاً . وقد اضطرت مصلحة المجارى إلى تغيير مواسير حديدية بالمواسير الرئيسية تكون أكبر حجماً من الموجودة ، وصرفت مصاريف لايستهان بها . ونخشى أن ترغم هذه المصلحة على أن تبدل بها أخرى من حجم أكبر عندما تشعر فى المستقبل بعدم كفايتها مرة أخرى ، وكل ذلك نتيجة عدم وجود هيئة مسئولة أمام المدينة ، وهى « المجلس البلدى »

ولقد أصبحت المجارى الحديثة ضرورة لا يمكن للمدن الاستغناء عنها . ولابد أن تعمل الحكومة والمجالس على تعميمها فى جميع البلاد وأن يوجد التشريع اللازم لإجبار جميع السكان على توصيل منازلهم بالمجارى بطرق سهلة لا ترهقهم ولا تعوقهم عن الاستفادة بهذا المشروع الصحى الجليل

ضرورة إصلاح المساكن فى المدن والقرى

استنتاجاً من الوصف السابق للمنازل والمساكن فى البلاد

شرحنا الحاجة الماسة إلى وضع تشريع خاص بالتصريح بالبناء فى فقرة خاصة ، ووضعنا مثلا لهذا التشريع الذى يشمل جميع الاشتراطات الصحية التى يجب توفرها فى المنازل والمساكن من حيث الارتفاع ، ونسبة عروض الشوارع ، ومقاسات الأفنية الداخلية والخارجية ، وتقسيم الأراضى ، وغير ذلك مما يضمن وجود النور والهواء والشمس داخل البناء

ويستحسن العمل على هدم المبانى القديمة التى لا يمكن تعديلها من الوجهة الصحية ، كما يجب استئصال المنازل المبنية على طراز العشش والمبانى المؤقتة مطلقاً ، ويستعان على تنفيذ ذلك بطريقة نزع الملكية التى شرحناها ضمناً فى هذا القانون

٣ — المستشفيات

اهتمت وزارة الصحة بالمستشفيات اهتماما عظيما فى السنين الأخيرة ؛ وأصبح فى المدن الكبيرة عدد وافر من المستشفيات التى تعد فى الدرجة الأولى ، ومن خير مستشفيات هذا النوع فى العالم من حيث الاستعداد والأجهزة اللازمة . وفى المدن الصغيرة وعواصم المديريات عدد لابأس به أقل استعداداً ويؤدى خدمات كبيرة للمرضى من الفلاحين وأهل الريف . إلا أنه يلاحظ فى هذه المستشفيات عدم العناية ، وأن الحال فيها تحتاج إلى تحسين ورقابة فعلية . ويستحسن ألا يسمح لأطباء المستشفيات ومفتشى الصحة بالعيادات الصحية الخصوصية ليتفرغ كل إلى عمله ، وأن تزاد مرتباتهم بالنسبة لذلك

وتوجد ثلاثة أنواع للمستشفيات بمدينة القاهرة ، وهى : المستشفيات الأهلية ، والمستشفيات والمستوصفات الخيرية وتتبع وزارة الأوقاف ، والمستشفيات الأجنبية

وأكبر مستشفى حكومي هو مستشفى قصر العينى ومدرسة الطب . وهو مستشفى عام متسع من أكبر مستشفيات العالم ، يطرقه جميع المرضى على اختلاف أنواعهم . ويليه مستشفى الملك ، ومستشفى جمعية الهلال الأحمر ، والدمرداش ، والعباسية للحميات ، ومستشفى الكلب ، والجذام ، ومستشفى الحوض المرصود ، ومستشفى الرمد

والمستشفيات العمومية ، ومنها القصر العينى ومستشفى العباسية ، تقوم بالكشف الطبى وتعطى الأدوية مجاناً للفقراء ، وذلك لجهلهم الذى قد يكلفهم كثيراً إذا عولجوا بواسطة أى طبيب آخر . ولكن كثيرين ينتقدون هذه المستشفيات لقلة العناية والرقابة ؛ وأصبح الإنسان يعتقد أنه يدخل المستشفى ليموت لا ليعالج . وفى هذه السمعة من الخطر ما فيها ، إذ أصبح كثيرون من المرضى يفضلون المرض ، بل الموت ، فى دورهم على أن يطرقوا أبواب هذه المستشفيات

ولوزارة الأوقاف عدة مستشفيات ومستوصفات موزعة فى الأحياء الفقيرة . وكل منها مختص بمعالجة أمراض معينة ؛ ولها أيضاً الآن مستشفى جديد لرعاية الطفل يسمى بمستشفى الملك . ومن مستشفياتها أيضاً مستشفى قلاوون ، والمستشفى الملكى ، ومستوصفات أخرى وعيادات اشتهرت بأنها تعامل الناس فى رفق ولين

المستشفيات الأجنبية : ولكل جنسية تقريباً مستشفى خاص يؤدى خدمات جليلة ، ولكن أغلب المرضى الذين يأوون إليها لابد أن يكونوا أغنياء ليتمكنوا من دفع قيمة العلاج

وبالجملة فان الفقراء الذين فتكت بهم الأمراض والذين هم أولى بالرعاية الصحية والعطف والشفقة لايجدون العناية التامة اللازمة حيث يستقبلون

ويجب زيادة عدد المستشفيات حتى يتناسب مع عدد السكان فى المدن . ويجب أن تنظم الرقابة عليها ، وأن توضع لها قوانين تتفق مع حسن الاستفادة منها للمنفعة العامة ، وأن تتوفر عليها الرقابة الفعلية لضمان الغرض الذى أنشئت من أجله

٤ — الجبانات

تقع الجبانات فى القاهرة فى الشرق وفى الجنوب ، أى فى مواقع مناسبة وغير رديئة بالنسبة للرياح السائدة التى تهب على المدينة . وأغلب هذه الجبانات يحتوى على مقابر أثرية مظللة ، ولكن الباقى مبنى حيثما اتفق . ومساحتها إما كبيرة جداً وإما صغيرة جداً . وهى متلاصقة فى غير نظام . والمدافن الكبيرة العادية مقامة على شكل منازل للسكن (لأن العادة جرت منذ زمن بعيد أنه يقضى الأهالى بعض أيام المواسم فى الجبانات ، وقد حظرت الحكومة ذلك أخيراً) لتحمى أهلها من الحر والبرد ، ولكن يمكننا القول بوجه عام أن هذه الجبانات تساعد على انتشار أمراض الرمد

والسل ، لأن الغبار يعلو جوها غالباً لكثرة الزائرين ، ولا توجد بها أشجار ولا حدائق . وزيادة على ذلك فانها تشغل مساحة كبيرة جداً . ولذلك قد نظمت مصلحة التنظيم بالاشتراك ، مع محافظة العاصمة ، مشروعاً حسنها قليلا إلا أنه لاتوجد بها أى زراعة ولا أشجار ، والحر بها فتاك

أما طريقة الدفن فليس لنا عليها أى اعتراض بالمرة ، إذ أنه لاتوجد أمطار غزيرة بالمدينة ، ومياه الأمطار لاتستعمل فى الشرب وغيره ، والمياه الصالحة للشرب تصل إلى هناك

بقيت كلمة خاصة بالقرى ومساكن الفلاحين . فالفلاح لايمكنه ، فى الوقت الراهن مادام فى حالته هذه التى أوجدته فيها البلاد وبالنظر لما درج عليه من تقليد ، أن يرقى بمستوى معيشته وحياته الاجتماعية . فلفقره ولعدم تعليمه لايبنى بيته إلا بالطين ، ولا يمكن أن يفارق دابته ليلاً ولا نهاراً حرصاً عليها . ويقتنى دائماً الأحطاب المختلفة ويحتفظ بها للوقود والتدفئة شتاءاً . فلذلك لايمكن الفلاح أن يقيم لنفسه منزلاً حديثاً كبير المنافذ ، خصوصاً وأنه يقضى وقت الصيف ليلاً ونهاراً فى حقله ؛ ووجود هذه المنافذ فى غير مصلحته ويكلفه كثيراً ، ولذلك يضطر لعمل الفتحات الصغيرة ويسدها شتاء للوقاية من البرد — وعلى ذلك هو لايشعر بالحاجة إليها بتاتاً

ومسألة مساكن الفلاحين بمصر مسألة صعبة الحل . وقد وضعت مؤلفاً صغيراً فى ترقية الفلاح اجتماعياً ، شرحت فيه وجهة نظرى فى هذه المساكن . ولا أزال عند رأيى من أنه لا يمكن إصلاحها إلا بعد إصلاح حالة الفلاح الاجتماعية ، وبعد تغيير نشأته فى ظرف عشرين سنة على الأقل ؛ وإذ ذاك يأخذ يرى بعين غير التى يرى بها الآن ، ويفكر على نطاق أوسع من نطاقه الحالى ، ويعمل بعزم أقوى من عزمه الآن الذى فلّت من غربه الأمراض المنتشرة فى بلاده — وحينئذ تنمو ثروته ، وتتحسن حاله ، فيمكن أن يبنى مايشاء ، ويعمل ما شاء له العقل المستنير ، والجسد السليم ، والإرادة القوية . وينبغى أن تعمل المسابقات فى شتى نواحى الأعمال اليومية المفيدة ، كتحويل الأحطاب والأعشاب المتخلفة من الزراعة لاستعمالها للوقود بطرق أرقى ، فتضغط أوتكبس أو يطبق عليها أى ابتكار يجعلها قليلة الحجم ، حتى يمكن تخزينها فى أماكن لاتعرضها للحريق الذى يأكل القرى أكلا

وبغير ذلك لايمكن لأية هيئة إنشاء القرى النموذجية التى كانت موضع بحث الحكومة فى العام الماضى ، فان الفلاح ربما يهجرها أو يسىء استعمالها فتصبح مثل التى

يقيم فيها الآن ؛ ولا يمكن لأحد أن يجبره على غير ذلك . وإنه لا يمكن إصلاح الفلاح المصرى إصلاحاً حقيقياً من الوجهة الاجتماعية فى الوقت الراهن ، ولـكن من الممكن تحسين حالته الصحية بطريق مباشر أو غير مباشر ، وذلك بردم البرك وإيجاد المياه الصالحة للشرب وإيجاد طريقة سهلة واقتصادية للمجارى، وتسهيل معالجته بالمستشفيات، وتهذيب مسكنه بعمل نماذج تتناسب مع الحالة التى ذكرناها ، تراعى فيها بعض الشروط الصحية التى تؤثر فى تحسين صحته ، تعطى مجاناً بواسطة الهيئة الإدارية الموجودة فى الأقاليم

والصحة العامة — فى الجملة — أول واجب قومى يجب أن تعنى به الحكومة ، بالمحافظة والعناية بصحة جميع السكان ، ومقاومة الأمراض التى تنتشر فى البلاد فتهدد حياتهم وتنهك قواهم ؛ وقوة الشعب هى قوة البلاد ، فهى إذاً عامل كبير لقوة الدفاع

الاستنتاج : وواجب الحكومة إذا هو —

(١) تعميم المياه الصالحة للشرب فى البلاد

(٢) العمل على تحسين المساكن فى البلاد ، خصوصاً مساكن الفقراء والعمال والفلاحين

(٣) تعميم المجارى فى جميع المدن والقرى

(٤) العناية بالنظافة فى المدن والقضاء على البعوض والذباب

(٥) العمل على ردم البرك والمستنقعات

(٦) إصلاح تخطيط المدن والقرى وإيجاد تشريع خاص لها

الباب الخامس

تعديل مدينة القاهرة وتجميلها

١ — البحث عن كثافة عدد السكان الملائمة للشروط الصحية فى كل حى من أحياء القاهرة

إن المقياس الصحى لعدم التزاحم فى الأحياء هو عدد المواليد والوفيات فى كل حى، وكذا عدد الوفيات التى تحصل على أثر إصابات الحميات فى كل حى . ولقد أوردنا جدولا فى باب الصحة العامة لعدد المواليد والوفيات فى كل حى . وهذا الجدول مأخوذ من الجدول المبين فى باب الصحة العامة للأمراض المعدية وعدد الإصابات وعدد الوفيات فى كل حى ، مرتباً حسب نسبة الأقلية للوفيات فى كل حى ، وعلى ذلك يمكن ترتيب الأحياء إلى قسمين : القسم الأول من ١ إلى ٦ بالتتابع ؛ وهى أحياء صحية . والقسم الثانى من ٧ إلى ١٢ ؛ وهى أحياء غير صحية . وقد أخذنا القسم الأول لعمل المقارنة . فاذا درسنا هذا الجدول المدون فيه الأحياء بترتيب الشروط الصحية ونسبة عدد السكان فى كل كيلو متر مربع دلنا على أن النسبة التى يمكننا أن نتخذها كقاعدة هي نسبة حى عابدين رقم ٧ ، وأن بعض هذه الأحياء كثير الازدحام والآخر قليل السكان (وهذه النسبة أخذت من الاحصاء السنوى العام لسنة ١٩٣٣ — ٣٤ ، انظر الجدول الآتى)

وقد وضح مسيو جويان فى مؤلفه فى الشئون البلدية (الجزء الأول صفحة ٩٢) أنه يفضل أن يكون متوسط ازدحام عدد السكان فى المدن الكبيرة ٢٠٠ شخص فى كل هيكتار مربع ، ولكنه عين ذلك وخصصه للمدن الكبيرة مثل باريس ولندن ، التى تبنى فيها المنازل والعمارات ذات الطبقات الخمس فأكثر . وفى المثل الذى نضربه الآن ، والذى نحدد به الازدحام ، يكون مشغولا أحياناً بخمس أسر متوسط كل أسرة خمسة أشخاص ، ويلزمهم مساحة ١٠٠ متر مسطح لكل أسرة . فى مدينة القاهرة التى تعود كل من أسرها الاستقلال فى منزل واحد تقريباً ، والتى يبلغ متوسط عدد كل أسرة فيها ستة أشخاص أو سبعة — إذا فرض أن هذا العدد قريب من الحقيقة

الأمراض المعـــدية

المبلغ عنها ، وعدد الإصابات ، وعدد الوفيات فى كل حى من أحياء القاهرة
(صفحة ٨٩ — الإحصاء السنوى العام سنة ١٩٣٣ — ١٩٣٤)

نمرة	اسـم الحى		عدد السكان	الوفيات	الاصابات	النسبة المئوية
١	الجمالية		٣٥٫٠٤١	٩٩	٥٣٧	١٨٫٣ ٪
٢	الموسكى		١٢٫٢٤٢	٣٦	١٨٥	١٩٫٤٪
٣	حلوان وضواحيها . . .			٨٧	٣٤٢	٢٢٫٢٪
٤	الدرب الأحمر . . .		٣٧٫٤٤٠	٢٠٣	٧٦٩	٢٦٫٤٪
٥	الأزبكية		٣١٫٧٧٧	١٠٣	٣٨٧	٢٦٫٦٪
٦	الخليفة		٣٥٫٣٩٦	١٩٥	٧٢١	٢٧٪
٧	عابدين		٤٢٫٢٣٣	١٥٩	٧١٩	٢٧٫١٪
٨	شبرا	قسم أول	٦٧٫٩٤٥	٢٥٢	٨١٥	٢٩٫٦٪
		قسم ثان		١٩٢	٦٧٥	
٩	الوايلى	العباسية	٦٣٫٧٥٤	٢٢٠	١١٢٨	٢٠٫٧٪
		مصر الجديدة		٦٣	٣٦٠	
		الزيتون		٣٨	١٥٨	
١٠	السيدة زينب	قسم أول	٥٠٫٢٦٨	١٦٥	٨٩٨	٣١٫٣٪
		قسم ثان		١١١	٥٩٥	
١١	بولاق	قسم أول	٦٩٫٠٣٢	٢٠٢	٥٥٦	٣٤٫٦٪
		قسم ثان		٩٣	٢٨٢	
١٢	باب الشعرية .		٣٧٫٣٦٥	٢٩١	٧٩٩	٣٦٫٤٪
	الجملة . . .			٢٫٦٨٦	١٠٫١٦٩	٢٦٫٤٪



(شكل ١٥) أحياء المدينة

أحياء المدينة :

(١) الوايلي	(٢) شبرا	(٣) بولاق
(٤) عابدين	(٥) السيدة زينب	(٦) مصر القديمة
(٧) الخليفة	(٨) الجمالية	(٩) الدرب الأحمر
(١٠) باب الشعرية	(١١) الموسكى	(١٢) الأزبكية

وهذه النصيحة التى قدمها مسيو جوبان لا يمكن العمل بها إذا كان العـــدد ٢٠٠ شخص فى كل هكتار مربع ينقص بالنسبة لمتوسط عدد الأسر ، وكذلك بالنسبة لعدد الأدوار التى تتكون منها المساكن إلى ٦٠ شخصاً فى كل هكتار فى المساحة . وليكن عدد ٦٠٠٠ نفس فى كيلو متر مربع . وقد عمل هـذا الحساب على اعتبار إحصائية سنة ١٩١٧ . وبما أن تطور المبانى فى القاهرة أوجد عمارات حديثة كبيرة وكثيرة متعـددة الشقق والطبقات ، وبما أن لهذا تأثيراً كبيراً فى هذه النسبة — فانا نزيدها زيادة متناسبة مع زيادة هذه المبانى ، ولا سيما الجديدة . ويمكننا أن نقـدر

هذه الزيادة بـ ٢٥ ٪ إلا أننا نفصل الحساب بأقل من ذلك ، فانه أصلح للمستقبل حيث إن المدينة غير مزدحمة بالمبانى ، خصوصا وأننا اقترحنا امتداد المدينة فى الجهة اليسرى للنيل وشمال حى بولاق ، كما هو مبين فى مشروع التخطيط للمدينة

٢ — **الاحياء الخاصة المقترح انشاؤها :**

رأينا فى تقسيم المدينة إلى أحياء أن الحى الصناعى ببولاق ردىء المواقع وغير مناسب نظراً لاتجاه الرياح السائدة التى تهب عليها . وبما أن تغيير هذا الحى ونقله يتكلف كثيراً ، فيكفى أن نفصله الآن عن المدينة بزراعة جزء يحيط به ويفصله بشكل مناسب بصورة مؤقتة ـ فيستعمل حينئذ للنزهة وينقى ما يهب من الهواء من هذا الجزء على المدينة ، ويمنع امتدا هذا الحى الصناعى فى الجزء الشمالى بانشاء حى صناعى فى الجنوب

ومن جهة أخرى فان حى بولاق ليس مزدحماً جداً ؛ فان كثافة عدد السكان فيه هى ٧٠٠٠ نفس فى كل كيلومتر ؛ والنسبة التى رأيناها مناسبة هى ٦٠٠٠ ـ ولذلك نفضل تعديله احتياطاً للمستقبل . وتحسينه يتطلب شروطاً صحية تتعلق بالتهوية والنور وتحسين المساكن ، لأننا سبق أن رأيناه من الأحياء الغير الصحية بتاتاً من هذه الوجوه . ويمكن أن يتحسن عندما تنقل مصانع السكة الحديد وخلافها إلى جنوب المدينة ، ونترك المكان القديم الموجود فى الشمال ، وحينئذ يتحول هذا الحى من حى صناعى إلى حى سكن ، ويصبح ميداناً للامتداد شمالا

ونذكر هنا بعض تعديلات نلح فى ضرورة عملها :

رأينا أن حى الجامعة والمدارس متداخل فى حى الحكومة وحى المساكن . فيجب ، على هذا ، نقل جميع المدارس العليا بهذه الجهة إلى جهات أخرى بالضفة اليسرى للنيل ، كما عمل أخيراً فى بعض منها — وبهذا تتجمع المدارس العليا بهذه المنطقة ، ويكون هناك متسع للامتداد ، حيث تستجد فيه الحدائق والمتنزهات والملاعب الرياضية ، وتنشأ لهم مساكن فى شبه « مدينة جامعية » (Cité Universitaire) ، حتى تتحسن عيشة الطلبة من الوجهة الصحية والاقتصادية والاجتماعية ، وعلى هذا ينفصل حى الجامعة والمدارس عن حى الحكومة والادارة المزدحم بالمبانى العمومية والادارية والحكومية

ويجب أن يراعى فى حى الأزهر تطبيق هذه النظرية أيضاً ، باقامة مبان للطلبة الفقراء الذين يكونون مجموعة كبيرة من الشعب بين المتعلمين



(شكل ١٦) يبين ازدحام المدينة من الجهة الغربية المحروسة قبل الهدم

وستقدم مسقطاً لتخطيط المدينة وتعديلها وامتدادها لمدة خمسين سنة ، بعد سنة ١٩٢٨ ، كنت وضعته فى الرسالة التى قدمتها للجامعة ، مبيناً عليه كل ما شرحناه فى هذا الباب

وقبل أن ننتهى من هذا الباب نقدم بعض أبحاث ومراسلات خاصة بالمنطقة الصناعية ومساكن العمال ، نذكرها هنا بهذه المناسبة للوقوف على نقط الاصلاح التى نفرضها

خطر وجود المنطقة الصناعية فى صحراء العباسية

نشرت جريدة الأهرام بتاريخ ١٩٣٦/٨/١٦ مقالا خاصاً باقتراح الحكومة الخاص بانشاء منطقة صناعية بصحراء العباسية . ونظراً لما وجدته من عدم التوفيق في اختيار هذا الموقع لأنه يضر بالصحة العامة من جهة ، ولا يتفق مع النظريات الاجتماعية والاقتصادية اللازمة لصلاحية هذا المشروع — عمدت إلى وضع تقرير وقدمته للحكومة بوجهة نظرى . نلخصه فيما يأتى :

ونحن نلخص اقتراح الحكومة إنشاء حى صناعى فى صحراء العباسية فيما يأتى :

١ — قامت مصلحة التنظيم بتمهيد جزء كبير من صحراء العباسية بالجهة الشرقية القبلية إلى كفر الزغارى التى يقوم عليها الآن بعض المصانع الحكومية ، كالمصبغة النموذجية ومعهد الزجاج ، وإضافة جزء كبير من جبانة باب النصر منع فيه الدفن لتمهيده بعد خمس سنوات لإلحاقه بالمنطقة الصناعية

٢ — قررت وزارة التجارة إنشاء منطقة صناعية على هذه الأراضى تقسم أقساماً مختلفة ، يحتوى كل قسم منها على جميع المصانع التى من نوع واحد ، وأن تكون المنطقة بعيدة عن سكن المدينة كما فى البلاد الأجنبية ، وإيجار المتر الواحد من الأرض ١٨ مليما فى السنة لمدة ٣٠ سنة ؛ وبعد هذه المدة تنظر الحكومة هل من المصلحة بيع هذه الأراضى لأصحاب المصانع ، أو إبقاؤها ملكا للحكومة مع استمرار الإيجار

٣ — اشترط أن يقام بناء المصنع قبل مضى سنتين على أن يشغل ثلثى الأرض ويترك الثلث فضاء حول المصنع للتهوية ، محافظة على صحة العمال . ويشترط أيضاً أن يقدم صاحب المصنع تصميم البناء ورسوم الآلات إلى وزارة التجارة ؛ ولا يسمح له بالبناء إلا بعد الموافقة على التصميمات

٤ — ستقوم مصلحة التنظيم بانشاء شوارع بعضها بعرض ٢٠ متراً وبعضها بعرض ٨ أمتار ، هذا إلى ما سيقام فيها من المتنزهات ، وأن وجود المصانع فى مكان

واحد يسهل المراقبة الفنية وإرشاد أصحابها إلى أحدث الابتكارات فى صناعاتهم ؛ كما أنه يسهل الرقابة الفعلية الصحية على المصانع والعمال

***

اطمأنت النفوس لبرنامج الحكومة ومبدئها وغاياتها ، والتف حولها العمال والصناع والزراع ، فقامت هى بدورها تحقق آمالهم فى إصلاح حالهم وترقيتها ، فتعددت لديها مشروعات الاصلاح التى يستأثر بها طائفة من المهندسين والموظفين الحكوميين ، يعملون على تصميمها والإشراف على إنشائها ، ولا يطلع عليها أحد غيرهم من المهندسين الموجودين بالقطر . فلم لاتطرح الحكومة تلك المشروعات فى مسابقات يشترك فيها الجميع ؟ لأنه ، فضلاً عن وجود مهندسين نابغين خارج الحكومة الآن ، فان هناك كثيراً من المهندسين الحكوميين فى مصالح أخرى لاتمكنهم وظائفهم من الاشتراك فى تلك المشروعات ، وذلك علاوة على أن الكثيرين من الفنيين يعملون فى الحكومة فى غير ما تخصصوا له

أما المسابقات فانها تفسح المجال للجميع ، سواء أكان حراً أم موظفاً أم أجنبياً . وفى مصر كثير من المختصين يمكن لنا أن ننتفع بأفكارهم ، وأن نفتح لهم باباً واسعاً لإظهار مالديهم من مواهب قلما تتوفر فى الآخرين

ويجب على الحكومة ، إذا فكرت فى مثل هذا الموضوع الحيوى الخطير ، ألا تفكر فقط فى انتقاء فضاء واسع بعيد عن العمران ؛ فهناك أشياء أخرى وفروض أساسية لايمكن تنفيذ المشروع بدونها حتى لاتكون النتيجة سيئة لا يمكن علاجها ، والعلاج له قيمته وغنه إذا صح هذا العلاج

وميزة المسابقات قلة تكاليف المشروعات سواء فى وضعها أو فى تنفيذها . أما فى الوضع فظاهر من تعدد الأفكار التى تقدم فى المسابقة ، فيوكل إلى المتسابق الأول الفائز تنفيذ مشروعه . فلا يحتاج ، والحالة هذه ، إلا إلى بضعة موظفين لوضع المشروع النهائى لذلك ، ولايحتاج إلى عدد الموظفين الكثير الذى يستخدم الآن فى الحكومة فى وضع بعض المشروعات

أما من الوجهة التنفيذية فيتوقف ذلك على لجنة التحكيم وقوة مادتها الفنية فى اختيار المشروع الأهم الملائم الذى يكون أقل المشروعات نفقة . وهذه الطريقة (طريقة

المسابقات) تستعملها فرنسا فى جميع مشروعاتها التى تقوم بها فى جميع البلدان ؛ وهى طريقة حاسمة وفعالة واقتصادية

وهنا نقول فى شرح القواعد الفنية للمنطقة الصناعية إنه يجب مراعاة نقطتين فنيتين لهذه المنطقة يجب التفكير فيهما حيث إنهما عماد المشروع

النقطة الأولى

إنه لابد من مراعاة جميع الشروط الفنية لموقع هذه المنطقة بحيث لا تتأثر المدينة من أى ضرر يلحق بها من جراء ذلك ونلخصها فيما يأتى :

يجب أن يكون الحى الصناعى على حدود المدينة ، وفى الجهة المضادة للرياح السائدة ، بحيث إن الهواء يعمل على طرد جميع الروائح والدخان بعيداً عن السكان . ويمكن أيضا أن تغرس سلسلة من الأشجار لتكون حداً فاصلا بطريقة صحية مقبولة

كما يجب أن تكون على أرض مستوية لكى تكون سهلة التنفيذ وسهلة الحركة التجارية ، وأن يكون الحى محتوياً على عدة خطوط حديدية وفروع أخرى خصوصية ، وأن يكون له ميناء نهرى (على النيل) ، أى يجب أن يكون هذا الحى واقعاً على النيل أو بالقرب منه ، وذلك لايتوفر إلا فى الجهة الجنوبية الشرقية ، وأن تشيد خطوط حديدية على أرصفة هذا الميناء للشحن والتفريغ لكى يمكن نقل المواد الأولية والخامات والمنتجات الصناعية بأقل قيمة ممكنة

ووجود ميناء فى حى صناعى يكون سبباً فى تقدم الصناعة المحلية . ويجب أن يكون على امتداد هذا الحى الصناعى الأحياء التجارية الكبيرة ، مثل المخازن العمومية والأعمال التجارية والمحال الخاصة ببيع الجملة . على أنه يجب مراعاة إيجاد شوارع مرور عمومية كبيرة تخترق الأقسام الكبيرة وتصلح أيضا أن تكون مخازن بضائع

وغالباً يكون هذا الحى عرضة لإيجاد ما هو خاص بالمنفعة العامة ، مثل وابور المياه والإنارة والسلخانة والغاز ومخازن السكك الحديدية وأفران القمامات وغيرها مما يخلف الروائح والدخان وينتج الضوضاء المقلقة للراحة ، وخطر الحريق والانفجار — فيجب أن تركز جميعها فى نقطة واحدة بعيدة عن وسط المدينة وفى موقع لايتعرض لأقل الصعوبات

ويجب مراعاة تصريف الميـــاه القذرة فى مجار خاصة بعد تطهيرها فى جهازات خاصة واشتراطات صحية قبل أن تخرج من المعامل وقبل توصيلها بمجارى العاصمة ، ولا يسمح بتاتاً بالقائها فى أى مكان آخر كالترع والمساق وغيرها

النقطة الثانية :

الشروط الفنيــة والاقتصادية التى يجب أن تتوفر فى هذا الحى لـكى يفى بالغرض الذى وجد من أجله ، وبحيث يساعد على إيجاد الطرق الاقتصادية والاجتماعية الممكنة التى تعود على أهل هذه المنطقة بتطبيق النظرية الاقتصادية التجارية الصناعية الآتية : وهى تقليل نفقات الخامات والانتاج والتصريف

أولاً — تسهيل نقل الخامات والمنتجات كلما تيسر . فكلما كان هذا النقل بثمن زهيد ، قل ثمن المواد الأولية . ولذا نوهنا ســابقاً بأنه يجب وجود ميناء نهرى فى وسط هذه المنطقة . كذلك مد السكك الحديدية إليها ومد الفروع الخصوصية الحديدية إلى كل من هذه المصانع

ثانيــاً — يجب أن يكون سكن العمال قريباً من محل العمل بقدر الإمكان لـكيلا يضيع على العامل زمن الذهاب والإياب ، وما يدفعه أجراً للانتقال ، وليكون العامل قريباً عند استدعائه للعمل — على أن تكون هذه المساكن على نفقة أصحاب هذه المعامل

ثالثــاً — سهولة المواصلات إلى محل العمل لـكى يتسنى للتجار والزائرين الاتصال بالمصانع بسهولة ، ولـكى يتمكن العمال من قضاء وقت عطلتهم وراحتهم والحصول على حاجياتهم من المدن القريبة

وعلى ذلك يجب أن نشرح ما سينتجه وجود مثل هذا الحى الصناعى من الخطر فى هذه الجهة ، وما سيترتب عليه من ازدياد عدد العمال وحركاتهم ، وأنها ستكون مشكلة اجتماعية من حيث السكن ومن الوجهة الإدارية

وعلى ذلك يجب اتقاء الوقوع فى هذا المشكل ، كما وقع فى بناء مســاكن العمال بحى السيدة زينب بتل البارود الذى كلف الخزينة ٦٠٫٧٠٠ جنيه مصرى لإنشاء هذه المساكن وأسفرت نتيجة هذا المشروع عن إيجاد ٢٤ حانوتاً و ٤٨ مسكناً كان إيجار كل مسكن كبير منها يحتوى على ثلاث غرف ثلاثة جنيهات مصرية شهرياً ؛ والمسكن الصغير المحتوى على غرفة واحدة فقط كان إيجاره جنيهاً ومائتين وخمسين

سلماً . فلم يتمكن أحد من العمال أن يتقـدم لدفع هـذا الإيجار الفادح ، مما اضطر الحكومة إلى تخفيضه ٤٠ ./٠ ، فلم يقبل أحـد أيضاً . والآن لا يسكنها إلا بعض صغار المستخدمين . وعلى هذا يكون المشروع عديم الجدوى لأنه لم يف بالغرض الذى عمل من أجله ، ولا يحصل منه إيجار يعوض الخسارة حيث إن الإيراد لايمكن أن يزيد على ٢ ./٠ من التكاليف التى صرفت ؛ والإيجار الآن بالقاهرة يتراوح بين ٦ ./٠ و ٩ ./٠ من تكاليف المبنى بحسب أهمية موقعه وصلاحيته

الحقيقة أن وجود مدينة كبيرة كالقاهرة ، وهى عاصمة من أشهر العواصم ، بدون مجلس بلدى حتى الآن ، هو الذى أدى لعدم تمشيها مع النظم الحديثة والتطور المدنى العصرى . ويكفى أن نضرب مثلا مدينة الاسكندرية التى هى أصغر منها وأقل شأناً ، وما خطاه بها مجلسها المختلط من عمل المشروعات الهامة ، وما هو ظاهر يشهد بذلك كشارع الكورنيش وخلافه . وأذكر أنى اطلعت فى أثناء دراستى بمعهد البلديات بجامعة باريس على مشروع لجناب المستر ماكلين (M.W H. Mc. LEAN) باشمهندس بلدية الاسكندرية فى سنة ١٩٢٥ لتخطيط مدينة الاسكندرية وتطورها ؛ وحاز هذا المشروع الاعجاب ، ونشر فى مجلة الجامعة "La Vie urbaine" (عدد ٢٤ ، السنة السادسة ، ١٥ فبراير سنة ١٩٢٥ ، صفحة ٥١٦) . واعتمد هذا المشروع بعد عرضه على الجهات المختصة ، وهو فى طريق التنفيذ الآن . ومنذ عهد قريب أخذت أعمال مصلحة التنظيم تبتدئ فى التقدم بمدينة القاهرة

ولقد كان هذا التقدم مقصوراً على رصف الشوارع ، وغرس الأشجار ، وزيادة بعض الإضاءة ، وفتح بعض الأزقة والشوارع — وأغلب هذه الأعمال كان نتيجة وقوعها أمام الأمر الواقع . والناظر إلى هذه السياسة الانشائية يجدها عبارة عن عدة قطع من المشروعات المنفصلة التى لا صلة للواحد منها بالآخر ؛ وذلك على عكس المتبع فى النظم الحديثة الفنية فى تجديد المدن . وكان واجباً أن يوضع مشروع عام لمدة كبيرة من الأعوام المستقبلة ، ينفذ تدريجاً كل عام حسب الميزانية حتى يصل فى نهاية هذه المدة إلى المشروع المطلوب . على أن مثـل هذا المشروع الضخم يجب أن يناط بمهندسين فنيين إخصائيين فى هذه العلوم الحديثة الاجتماعية المنتشرة فى العالم المتمدين ، كأوربا وأمريكا . وإنى أؤكد أنه لايمكن ذلك إلا بعد وجود مجلس بلدى لهـذه العاصمة ، لأنه يكون الهيئة الأكثر احتكاكا بالشعب ، والتى يتوفر لديها الشعور بالحاجة إلى الضروريات

العامة ، والتى تتكفل بتحسين المدينة وتجميلها ، وتحافظ على سماتها ومميزاتها ؛ وعلى هذا تعمل المشروعات العامة والمسابقات لوضع المساقط للتطور والامتداد والمشروعات اللازمة لهما بواسطة رجال فنيين أكفاء يضمنون تنفيذها بوضع قوانين جديدة تخضع لها كل الهيئات والمصالح الخاصة بالبناء ، وأن يكون ضمن ذلك درس المنطقة الصناعية فى المدينة . ومثل هذا المشروع الضخم سيكلف الدولة أموالا طائلة علاوة على أن الحكومة ستوجد فى المستقبل الذى يصل فيه هذا الحى للغاية المنشودة أمام مشكلة اجتماعية هائلة ، إن لم تتداركها بالنظر فى أحسن الطرق التى يجب اتباعها بعمل المسابقات لذلك

ولقد صادفت هذه المشكلة قبلنا حكومات فى أوربا عندما كانت فى طور الانتقال . وقد درسها علماء البلديات واحتاطوا لها احتياطا يجب علينا أن نأخذ به كما فعلوا هم من قبل

إن النتيجة الاقتصادية والتجارية التى تتوقف على هذا المشروع سوف تعود على البلاد سواء أكان بالخسارة أم بالربح . ولا يمكن طبعاً أن يكون الربح إذا كانت التكاليف، من الخامات ونفقات الإنتاج والتصريف ، مرتفعة . وأقصد بقولي هذا أن هذه المنطقة ، أى صحراء العباسية ، بعيدة المواصلات لوصول الخامات ولتصريف المنتجات . وأجور النقل الآن بالسكك الحديدية لاتزال تشكو من غلائها جميع الهيئات بالقطر ؛ وهذه الجهة بعيدة أيضا عن مجرى النيل ، وهو طريق مواصلات ملاحى طبيعى سهل قليل النفقات ؛ فيجب ألا يحرم هذا الحى منه لأنه هو الأولى به من باقى أحياء المدينة . وسواء أكان النقل بالسكك الحديدية أم بالنيل ، فلا بد من نقل كل ذلك ثانياً إلى داخل هذه المصانع ، وبذلك تضاعف أجرة النقل مما يزيد ثمن هذه الخامات غلاء ، ويضاف إلى أجرة نقل المنتجات بعد صناعته . فالأوفر ، قبل التفكير فى إنشاء هذا الحى ، أن تكون السكك الحديدية وجزء من النيل أو فرع منه ممتداً فى وسط هذا الحى . وبهذه الحالة تتسلم الخامات وتصدر المنتجات داخل هذه المصانع بدون حاجة إلى نقلها ، وتتخلص من تكبد قيمة هذا النقل المضاعف ؛ وهذا هو الجوهر الأساسى فى تكوين الحى الصناعى ، مضافاً إليه ماذكرناه خاصاً بالهواء المتسلط على المدينة الذى يطرد جميع الروائح والدخان بعيداً عن السكان

ونقول بهذه المناسبة أيضاً إن هناك علوماً خاصة بانشاء المعامل والمصانع ونظمها ،

تدرس فى بعض المعاهد الفنية الخاصة بأوربا ولا تدرس بمصر . وهذا النظام يجب تطبيقه على المصانع المقترح عملها فى هذه المنطقة — وهذا واجب على مكتب العمل درسه والمطالبة به ، حيث يتعرض فيه العمال لخطر الآلات ، والخطر الناشىء من المواد الكيميائية التي تستخدم فى بعض الصناعات ؛ ومنها ما هو متعلق بخطر الانفجار والحريق وأعراض التسمم ، وكذلك الخطر الناشىء من عدم وجود أبنية صحية متينة لايخشى منها على العمال والموظفين — ولا مجال للتوسع فى هذا الموضوع حيث لا متسع هنا لذلك ونكتفى بأن نقول بأن لهذا الفن مهندسين إخصائيين يمكنهم وضع الاحتياطات والنماذج اللازمة لذلك

كذلك على وزارة الصحة والجهات الإدارية واجب المحافظة على صحة الأرواح التى سيزداد عددها فى هذه المصانع مستقبلا

تبقى كلمة اجتماعية أدبية خاصة براحة العمال ، وهى مساكنهم . وإنى أرى أنه يجب على الحكومة ومكتب العمل أن يفرضا على أصحاب هذه المصانع أن يقيموا مساكن لعمالهم ، على أن يكون إيجار هذه المساكن من ضمن أجورهم ، أو يكون مكافأة لهم على عملهم — وبهذا يسهل العيش على العامل ، وتكفل الحكومة وجود هؤلاء العمال فى مساكن صحية تفترض شروطها على أصحاب المصانع . وعلى الحكومة ، من جهة أخرى ، أن تبنى على جانب قريب من هذه المنطقة حيا لمساكن هؤلاء العمال ممن لايتيسر لأصحاب معاملهم بناء هذه المساكن ، على قاعدة يسهل عليهم دفع إيجارها ، على ألا تكون كمثل ما سبق أن أقامته فى حى السيدة زينب وكان بدون جدوى ؛ وعلى أن تنشىء فى هذا الحى متنزهات ، وأراضى ألعاب ، وسوقاً بها كل الضروريات المنزلية وأنواع من التسلية التى تلزم لهؤلاء العمال ، وأن يحصل إيجار هذه المساكن مدة معينة يصبح بعدها المسكن ملكا للعامل بعد تسديد ثمن المبنى من هذا الإيجار

ولا يخفى ما لهذه النقطة الحيوية من المساعدة فى حياة العامل ، من وفر هذا الإيجار ، وامتلاك المسكن بعد هذه المدة ، ولا سيما إذا كان ذا أولاد

ولقد قامت بهذه التجربة شركات كبيرة فى عدة مدن بأوربا ، وكان لها تأثير حسن ، إذ بثت روحاً جديداً فى خلق هؤلاء العمال وحسنت من صلتهم بأرباب العمل

فالى من نتقدم لدفع هذا الخطر الذى سيدهم القاهرة من جرّاء هذا الحى المزمع إنشاؤه بصحراء العباسية ، ولا سيما أن القاهرة بدون مجلس بلدى ؟ وهذا الخطر

ليس ملموساً الآن ، لأن الحركة الصناعية لا تزال ناشئة فى أول عهدها بمصر ؛ وكلنا يشعر بخطر العمال الظاهر تماما فى مدينة القاهرة ، فضلا على ما يمكن أن يحصل فى المستقبل مما نسمع به فى الأمم المتمدينة الراقية . فنحن ، إن كنا مبتدئين ، يجب علينا أن نكون بعيدى النظر لئلا نقع فى هـذا الخطر . وليس أمامنا الآن إلا وزارة التجارة والصناعة نطالبها بالتـدخل فى الأمر الذى من أجله سنقع فى غلاء المصنوعات من جرّاء هذا المشروع ، وبذلك لا يسهل تصريف هذه المنتجات السهولة المنشودة . وهذا هو الخطر العظيم على التجـارة والصناعة الذى نتوقعه من إنشاء المنطقة الصناعية بالعباسية

وإنا نسترحم مكتب العمل من أجل هؤلاء العمال لما سيعود عليهم من انتشار هذه المصنوعات ومنتجات هذا الحى بالطرق السهلة الميسورة ، وما سيعود عليهم من الرخاء الناتج من تطورات هذا الحى الصناعى فيصبحون أغنياء

ونرجو مصلحة التنظيم أن تتبصر فى الأمر من الوجهة الفنية التى تتعارض بوجود هذا الحى بالنسبة للأحياء المجـاورة ، لأن وجود شوارع عرض بعضها ٢٠ متراً وعرض بعضها الآخر ٨ أمتار فقط ليس مناسباً . وإن لمثل هـذه المنطقة ضروريات أساسية وشروطاً فنية يجب ألا يتهاون فيها ؛ ولا بد من إعـداد جزء لمساكن عمال هذا الحى وما تقتضيه ضروريات وجودهم ، وأن تتخـذ الاحتياطات الفنية لتصريف المياه القذرة والمياه المتخلفة من المعامل بعد تطهيرها . ولا يخفى ما ينتجه عدم مراعاة ذلك من التأثير فى مجارى العاصمة

وعلى مصلحة الصحة واجب كبير لأهالى هذه المنطقة . فيجب عليها سن اللوائح والقوانين لدرء الأخطار المنتظر وجودها ضد الصحة العامة فى هذا الحى قبل التصريح بتشييد هذه المعامل والمصانع حرصاً على الأمن العام

قد تقرر إيجار المتر الواحد من هذه الأرض ١٨ مليما سنويا لمدة ٣٠ سنة . ونرى أنه بعد مدة هذه الأعوام الثلاثين لا يكون لدى أصحاب هـذه المعامل ضمان كاف فيما ستفرضه الحكومة عليهم من الثمن أو الإيجار ، لأن ثمن المتر الواحـد فى ٣٠ سنة يكون عبارة عن ٥٤ قرشاً . ونرى أن ثمن المتر فى هذه المنطقة لا يساوى أكثر من ٢٥ قرشاً بعد تجهيزه . ولنفرض أن ثمنه بعد ثلاثين سنة يساوى ٥٤ قرشاً دفعت فعلا بالإيجار ؛ إذن تكون الحكومة قد حصلت على ثمن هـذه الأراضى فى هذه المدة .

وعلى ذلك ، فلمَ يسلم أصحاب هذه المعامل والمصانع أنفسهم للحكومة بغير ضمان ، فقد تنتزع منهم حينئذ أرضها التى أقاموا عليها آلاتهم وأجهزتهم ومعداتهم ، ووضعوا فيها جميع رؤوس أموالهم

ومن باب التشجيع للصناعات نرى أن يعفى أصحاب هذه المعامل من الإيجار والثمن بعد ثلاثين سنة . وإذا لم يكن بد من تحصيل شىء من المال فلتفرض الحكومة شبه ضريبة إضافية على المنتجات

وفى الختام نتقدم إلى الهيئة الوحيدة فى القاهرة التى تمثل هيئة المجلس البلدى تقريباً ، وهى مجلس التنظيم الأعلى : نخاطبهم فى شخص حضرة صاحب السعادة محافظ القاهرة ، وحاكم هذه المدينة ، للتوسط لدى أولى الأمر فى الدفاع عن مصالحها لدرء هذا الخطر الاجتماعى ؟

١٩٣٦/٨/١٩ باشمهندس بلدية ميت غمر

وقرأت فى الشهر الماضى ، فى بعض الصحف ، موضوعاً خاصاً بمشروع إنشاء مساكن للعمال ، وأن الاختيار قد وقع فى مدينة القاهرة على موضع أراه خطأ أيضاً . فأرسلت بعدها مباشرة خطاباً خاصاً إلى حضرة صاحب السعادة عبد الواحد الوكيل بك ، باعتباره مفتشاً لصحة المدينة ، وبصفته المسئول عن الدفاع عن صحة أهل هذا البلد ، خصوصاً من الوجهة الأدبية والاجتماعية والعلمية . وهذا نصه :

حضرة صاحب السعادة عبد الواحد الوكيل بك

مفتش صحة مدينة القاهرة

تحيتى وسلامى إليكم . وبعد ، فأرجو أن تسمحوا لى أن أتقدم إليكم بهذه المذكرة بمناسبة ما قرأته بجريدة الأهرام بالعدد المؤرخ ١٢ / ٥ / ١٩٣٨ ، خاصاً بمشروع إنشاء مساكن للعمال

ومنه علمت أن وزارة التجارة والصناعة أعدت مشروعاً واسع النطاق يقضى بتخصيص مبلغ ٥٥٠ ألف جنيه لإنشاء مساكن للعمال فى المناطق الصناعية الهامة فى البلاد . وقد عرض هذا المشروع على مجلس الوزراء فأقره فى إحدى جلساته الماضية ، على أن يوزع على خمس سنوات ، وأن يخصص مبلغ ٨٠ ألف جنيه فى مشروع ميزانية السنة المالية الجديدة للبدء فى تنفيذه

وتألفت لذلك لجنة خاصه ، وسعادتكم عضو فيها . وبلغني أن اختيار اللجنة وقع على حى امبابه لإنشاء القسم الأول فيـه من مسا كن العمال ، على أن يخصص للعمال والصناع الذين يعملون فى منطقة بولاق الصـــناعية ، حيث تقوم مصانع الحكومة الكبرى ، كالترسانه والعنابر والمطبعة الأميريه وغير ذلك

وإنى أذكر سعادتكم بالبحث الذى كنت قد عملته خاصاً بالمنطقة الصناعية فى القاهرة عنـدما قررت الحكومة فى المرة السابقة موقع المنطقة الصناعية بالعباسـية . وإنى لا أزال ، عند رأبى ، أقرر أيضاً أن موقع المنطقة التى توجد فيها مصانع الحكومة الكبرى بالقاهرة موقع غير جيد بالنسبة للمدينة ، وأن النتيجة ستكون سيئة لا يمكن علاجها فى المستقبل . والعلاج له قيمة وثمن فادح ، حتى إذا صح هذا العلاج . وإنى أقول إنه سيصبح عاهة مستديمة فى جسم هذه المدينة

وإنى أستحلفك ، بصفتك طبيباً ومعالجاً ، أن تستأصل هـذا الداء ، أى إنشاء هذا الحى فى هذا الموقع ، إلى جهة جنوبية بعيـدة عن الرياح السائدة التي تهب على المدينة معظم العام ، فتجلب الغازات والروائح والدخان ، فتفتك بأهل هذه المدينة . وأستحلفك ثانيـة لأن الضمير والواجب العلمى يدفعاننى إلي التقـدم إليكم لدرء هذا الخطر الذى قد لا يعرفه ولا يتوقعه إلا الفنيون ، ولا يلمس إلا على طول السـنين ، حين لا ينفع إصلاح ولا اقتراح . وأستحلفك ثالثة لأنك الرجل الوحيد فى هذه المدينة المكلف بالمحافظة على صحتها ، والذى يمكنه تقدير هذه المنطقة ؛ إذ يجب تحديد المناطق الصناعية فى جنوب المدينة وحذف المناطق الصناعية الموجودة بشمالها ؛ لأنه لو عملت مسا كن العمال فى امبابه توطدت بذلك المنطقة الصناعية الشماليـة وتطورت بسبب ازدياد الصناعة وانتشارها وتقدمها فى مصر الآن ، ولا سـيما وقد أصبحت مصلحة السكة الحديد تقوم بصنع كثير من المركبات الآن فى مصر . ولا تنتشر الصناعة إلا فى الأماكن المصرح بهـا ، فبذلك تكون هذه المسـا كن عاملا قوياً على امتداد هذا الحى وتطوره بدلا من العمل على نقله إلى جنوب المدينـة ، حيث يوجد فرع قديم من السكة الحديد الآن ملقى هنالك ، ويمكن تشغيله ؛ وهو موصل لمصر القديمة ، أى المكان الذى نقترح إيجاد هـذه المنطقة فيه بالقرب منها ، وهذا يتعارض مع قرار مجلس الوزراء بجلستى ٢٩ يونية سنة ١٩٣٥ و ١٢ أبريل سنة ١٩٢٦ الخاص بالتعليمات والملاحظات الواجب اتباعها فى تعيين المناطق الصناعية فى الأقاليم ، بند ٦ « يجب أن

يكون الموقع بحيث لا يساعد الرياح التى تهب على المدينة على حمل الدخان والغازات المختلفة إليها ، مما يؤذى الناس ويضر بالصحة العامة . وعلى ذلك فتنتخب لهذه المعامل الجهات القبلية للمدينة

أرجو ألا يتسرب إلى سعادتكم أن هذه فلسفة منى أو تعد . وإنما أردت أن أتعاون معكم بما يمليه على ضميرى من الشعور بالواجب على لوطنى وللحكومة التى بعثتنى للتعلم فى فرنسا فى إحدى بعثاتها للتخصص فى علوم البلدية ، فأصبح لزاماً علىّ الاعتراف بهذا الجميل سواء كنت أعمل داخل الحكومة أو خارجها ، فأتقدم بما لدى من معرفة منّ الله على بها ، فلا أبخل بها فى أية مناسبة من المناسبات للصالح العام .

ولولا أعتقادى أنكم تقدرون ذلك لما تجرأت على الكتابة لسعادتكم بهذه الصراحة؛ وإنه لا فرق بين الطبيب والمهندس فى الفن إلا أن الله سبحانه وتعالى ميزك عنى بالقدرة على خدمة البلاد فيمكنك العمل

وأسأل الله سبحانه وتعالى حسن التوفيق

وأرجو ياصاحب السعادة قبول فائق احترامى ؟

المخلص

محمد حسنين مكاوى

باشمهندس بلدية ميت غمر

إنى أقصد بما شرحته الآن أنه يجب أن تدرس المناطق الصناعية قبل أن نبتدئ فى التفكير فى عمل مساكن العمال والفقراء ، حتى يمكن للمهندس أن يضع الشىء فى موضعه ، وتحدد بعد ذلك المواقع اللازمة ؛ إذ يجب أن يوجد العمال بجوار محال عملهم والفقراء فى الضواحى حيث يجدون مساكن رخيصة كما أثبتنا ذلك فيما سبق من الكلام على خطر وجود المنطقة الصناعية بصحراء العباسية

ينقسم العمال فى القاهرة إلى : عمال يشتغلون بالورش الخاصة ، وعمال يشتغلون فى المحالّ التجارية ، وعمال المصانع . وهناك طبقة من صغار الموظفين الذين لا تزيد مرتباتهم عن ستة جنيهات فى الشهر فأقل ، ويمكن اعتبارهم فى حكم العمال من الوجهة المادية . والجميع يتألمون من دفع أجور السكن حيث تستنفد جزءاً عظيماً من مرتباتهم ، ولا سيما إذا لاحظنا ، من الوجهة الاجتماعية ، أن جميع هذه الطبقات تحافظ غالباً على

المعيشة الزوجية ؛ وعائلاتهم متعددة الأفراد ؛ وهم أولى بعطف الحكومة عليهم : فتسهل مأواهم ، وتبنى لهم بيوتاً ومساكن محافظة على صحتهم ، وتساعدهم على تقدم حياتهم الأدبية والاجتماعية

وإذا فعلت الحكومة ذلك تكون طريقة لحسن الإدارة ، لأنها تصلح بذلك ما تفسده الأزمة والبطالة من أخلاق العاطلين فى البلاد

وإن النظرية الاجتماعية فى إيجاد الصانع بجوار مصنعه تثبت قدمه فى عمله ، ولا تجعل لهجره المصنع سبيلاً إلى نفسه ، لأنه يعيش مع أسرته فى مسكنه الذى استقر به وهيأه طبقاً لغايته . وكلنا نعلم كيف يتعلق الرجل الذى انطبع على حب المعيشة الزوجية والسكون إليها ، وأن هذه النظرية تقدمت نتيجة لها ، وهي : يجب أن يكون الصانع مالكاً لمسكنه حتى يشعر بأنه رجل فى الهيئة الاجتماعية أقام لأولاده من بعده مأوى . ثم طريقة التأمين على حياته تجعل لهم مورداً مهما كان قليلا

وإني أقول إن واجب الحكومة هو المحافظة على الصحة العامة والأمن والنظام ، وإن الصناعة بادئة فى القطر المصرى بخطا سريعة ؛ وها هى تلك المعامل والمصانع تنتشر فى البلاد ، وخصوصاً عندما يتم مشروع توليد الكهرباء من خزان أسوان، وبعد تقدم بحث اكتشاف الحديد والمواد التى وجدت فى الأراضى المصرية — كل ذلك ينبؤنا بمستقبل صناعى عظيم يجب اعتباره من جميع الوجوه . وأظن أن أمريكا ، خصوصاً الولايات المتحدة ، رغم أنها بلاد زراعية ، قد تقدمت التقدم الصناعى العالمى الذى يشعر به كل إنسان

وعواصم البلاد الصناعية قد مرت بهذه الظاهرة كما هو الحال فى القاهرة الآن . وقد عملت الأبحاث الفنية لهذه المدن من جميع الوجوه العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والأدبية. وبعد هذا الدرس تقرر أنه يجب أن تحذو حذو هذه العواصم فيما اتخذته من الاحتياطات والإصلاح والتدابير البعيدة الزمن ، لأن الظاهرة لا تنكشف إلا بعد الانفجار أو الحاجة التى تطرأ من الحوادث الاجتماعية لانتشار العمال والطبقة الفقيرة التى لا تجد معونة ، فتضطر إلى ثورة تنجم عن الجوع أو الحاجة إلى الحياة . ولا يخفى ما فى ذلك من الخطر على الأمن العام فى البلاد ، الذى تهتز له الحكومات . وكفى ما نقرأه يومياً فى الجرائد المختلفة فى جميع الأقطار درساً يجب علينا تفهمه وتوقى الوقوع فى مغبته ، لئلا نسأل فيما بعد ، ولكى تكون البلاد فى أمان وطمأنينة

وتواجه الحكومة المصرية الآن ، خصوصاً بعد معاهدة مونترو ، ما تتضمنه هذه المعاهدة من المشروعات العسكرية ، ومن مشروعات الدفاع ، والمشروعات الحيوية التى تطلبها البلاد — فأى ميزانية بالله تكفى لتنفيذ كل ذلك ! وإذا فرضنا ووجد المال الوفير، وهذا ما نتمناه لبلادنا المحبوبة ، فهلا يجب الادخار والاقتصاد فى هذه المصاريف ؟

وقد سبقتنا الأمم الأجنبية فى عملية بناء المساكن للعمال والفقراء دون أن تتحمل الحكومات مصاريف فى سبيل ذلك سوى تداخلها بين الشركات والبنوك العقارية وشركات التأمين على الحياة . وهى، أى الحكومة ، وصية على هؤلاء العمال والفقراء ؛ تعمل على راحتهم بانشاء شركات البناء وبنوك التسليف ، خصوصاً لهذه العمليات ، كما قامت على إنشاء بنوك التسليف الزراعى فى مصر . ويمكن للحكومة إمداد هذه البنوك بمبالغ بأرباح قليلة ، فى مدد طويلة ، يدفعها العامل على أقساط بحيث لا ترهقه ، وبنظام وترتيب فنى يراعى فيه مسقط المدينة الذى يعتمد بمرسوم من مجلس الوزراء

وسأذكر هنا النظام المتبع فى فرنسا وأمريكا خاصاً ببناء هذه المساكن :

عملت حكومة فرنسا على إنشاء شركات للمبانى الرخيصة . وقامت هذه الشركات على بناء مساكن العمال والفقراء فقط ، تحت إشراف البلدية فيما يختص بالأعمال الفنية . وعملت أيضا على إنشاء بنوك عقارية لتسليف شركات البناء هذه وأصحاب المصانع الأموال اللازمة لبناء المساكن المطلوبة لعمالهم . وإما أن تتصرف هذه الشركات وحدها، وإما يتصرف أصحاب المصانع بمفردهم فى بيع هذه المساكن بالطريقة المذكورة . وتختص هذه الشركات أو أصحاب المصانع بالاستيلاء على الأراضى بطريق المشترى ، كما يمكن للبلدية أن تحل محلهما فى بعض الظروف . وتقسم هذه الأراضى طبقاً للمسقط المعتمد للمدينة وتباع للأهالى بثمن التكاليف فقط . وتقوم شركات البناء باقامة المبانى اللازمة لهم أيضاً بالثمن الأساسى والأرباح القانونية المخفضة . ويشترط فى هذه المبانى أن تكون حديثة الطراز ، جميلة ومتينة ، تتوفر فيها جميع الشروط الصحية بأثمان اقتصادية بالنسبة لكل مبنى ؛ ولا يكون ذلك إلا بفضل تنفيذ البناء بالجملة الذى يعهد إلى مقاولين مهرة أو ذوى خبرة تحت رقابة مهندسين إخصائيين

ولا تعمل هذه الشركات وهذه البنوك إلا فى صالح الهيئة العامة لبيع الأراضى وتوزيعها بثمنها الأساسى للعمال . ويمكن تفويضها فى إقامة البناء على حساب المشترين بدون فائدة أو عمولة ، مما يمنع زيادة المكسب على ثمن المبانى . وللحصول على أثمان

منخفضة يجب أن تبنى عـــدداً كبيراً من المنازل دفعة واحدة ، كل عشرين منزلا دفعة واحدة على الأقل ؛ وإذا تقدم مشترٍ لا يريد الانتظار لحين توفر عدد كاف من المشترين لإمكان تنسيق مجموعة المباني فى التقسيم ، فلا بد أن يوافق البنك على المساقط والرسومات والشروط والمقايسة . والغرض من ذلك ، المحافظة على النظام الذى يتبع فى المسقط المعتمد . ويشترط فى المشترين أن يكون لديهم مبلغ يوازى خمس المصاريف (أى الثمن الإجمالى لثمن الأرض ومصاريف التنظيم والمبانى) ؛ أما الباقى ، وقدره أربعة أخماس الثمن ، فيمكنهم أن يتقدموا لبنك العقار فيعتبرها سلفة تحتسب بفائدة بين ٢٫٢٥ ٪ و٣٫٥ ٪ ، وتختلف باختلاف عدد الأولاد وعدد السنين اللازمة لتسديد هذه السلفة ، فتتراوح بين عشرين وثلاثين سنة ، يدفع كل سنة مبلغ لايقل عن ١٢ جنيهاً . ويشترط على العمال التأمين على الحياة حتى يكون ذلك ضمانا لهم ؛ وفى حالة الوفاة يحل دفع باقى الأقساط على المدين ، فتخصم من مبلغ التأمين ، فيصرف الباقى إلى الورثة — وهم الزوجة والأولاد — ويصبح المسكن ملكا لهم

وتتبع نفس الطريقة فى ضواحى المدينـــة . ويمكن عمل نظام المبانى المجموعة (Maison Collectif) تباع فيه الشقق . ويلزم لذلك تصميم خاص يراعى عند وضع المساقط . وهذه هي الطريقة التى تتبعها أمريكا فى جميع مساكن العمال والطبقة الفقيرة . والطريقة العامة فى فرنسا ، فى الجملة ، أن يدفع ٢٠ ٪ أو ٤٠ ٪ نقداً فى أثناء العمل ، ويقترض ٦٠ ٪ من بنك الرهونات العقـارى ، تسدد فى مدة عشرين أو ثلاثين سـنة ، بربح بسيط جداً يتراوح بين ٢٫٢٥ ٪ و ٣٫٥ ٪ بحسب عـدد الأولاد . وطريقة التأمين على الحياة تضمن الدفع بعد الممات

الطريقة فى أمريكا :

تبنى المبانى المتعـددة الطبقات والشقق بحيث تتكلف ثمناً أقل ما يمكن باستعمال الاقتصاد فى المساحة والمبانى ومواد البناء والأعمال الكبيرة ، بعمل هيكل عام لكل شقة من الخرسانة المسلحة ليتمكن كل مالك من تقسيم غرفه وتوزيعها بحسب رغبته ، ويشترى بعقد مسجل . والمشترى له الحرية فى دفع المبلغ دفعة واحدة ، أو يدفع ربع المبلغ عند إمضاء العقد فى التسجيل ، والثُمن على كل شهرين فى أثناء مدة البناء . وإذا لم يدفع إلا نصف القيمة فيدفع أيضاً ربع القيمة عند إمضاء عقد المشترى والثُمن بعد شهرين من ذلك ، والثُمن الباقى بعد أربعة أشهر . ويمكن البيع لمؤجرين مساهمين

يشتركون في المساهمة بمبلغ يوازى نصف القيمة بالشقة التى يسكنها بالدفع نقداً ، والنصف الآخر يدفع كل شهرين ابتداء من أول تسلمه لهذه الشقة ؛ ويدفع النصف الباقى من المبلغ والأرباح والمصاريف فى ٣٠ سنة . ويمكن الدفع على أربعة أقساط أو خمس عشرة سنة ؛ والبنوك العقارية تسلف لمدة ٣٠ سنة لبناء مساكن العمال الصحية

والبنوك العقارية لها طريقتان مختلفتان :

(١) إما أن تسلف شركات البناء الخاضعة لقانون المساكن الرخيصة ؛ ويكون الغرض من وجودها تعديل المساكن الصناعية وتحسينها

(٢) وإما أن تشترى وتبنى أو تؤجر المبانى المختصة بالسكن فى المنطقة الصناعية لتبيعها نقداً أو مقسطة القيمة أو لتأجيرها بطريقة مباشرة أو غير مباشرة ؛ إما لشركات عقارية مثل الموضحة سابقاً ، وإما لمصانع ، وإما لأشخاص مختصين بالصناعة

ويدخل فى هذه المشروعات الحيوية كل الأعمال التحضيرية والتكميلية للشقق ، والأعمال الصحية ، والشوارع ، والمجارى ، والاستعمالات العامة مثل الغسيل والحدائق والحمامات وغير ذلك

وفى الحالة الأولى ، يكون مركز بنك التسليف العقارى مالياً فقط بالنسبة لحساب الدين ؛ أما فى الحالة الثانية فانه يأخذ على نفسه ، علاوة على ذلك ، تبعة عملية البناء مباشرة بتنفيذها العملى لمشروعات الصناعيين

ومن الوجهة المالية ، تظهر هذه العمليات مماثلة تقريباً ، ولكن بطريقة أخرى . فالبنك العقارى يقدم المال اللازم ، وهذه الأموال ترد له بعدها بالأرباح إما مباشرة من الشخص الصناعى أو بواسطة شركة البناء ، فيكون الشخص الصناعى مسئولاً وضامناً ؛ ويكون ، إذاً ، الشخص الصناعى نفسه ، أو بسبب إمضائه ، ملزماً بدفع المبالغ مقدماً للبنك العقارى

ولما كان البنك العقارى هو الذى يدفع المبالغ ، وهو الذى يتكفل بعد البناء بسداد المبلغ ، فيجب أن تؤخذ ضمانات من شركات البناء فى عقود التسليف فيما عساه يحصل فى المستقبل بعد تمام البناء أو نزول العملة أو غير ذلك ، حتى يكون البنك العقارى فى حماية من الطوارئ . ويمكن أيضاً للمعاهد الصناعية الكبيرة أن تعمل شركة بناء ، وتحل محل الشركة الموضحة سابقاً

هذه الشركة تسمح للصناع والعمال بإقامة المنازل مباشرة دون أن تطلب السلف من الحكومة مما يتطلب صعوبات كبيرة ومدة طويلة ، ولا تكون مضطرة إلى تحديد المبلغ إلى النصف أو إلى الثلثين وإلى ترك الضمانة الصناعية

ويجب أن توجد الرقابة الصحية للمنازل ، فلا تقل الشقة للأسرة عن ثلاث أو أربع غرف بلوازمها لعدد كبير من هذه المنازل

والحكومة ، بأخذها بهذه الطريقة ، تزرع نواة للاقتصاد فى مستقبل المدينة

ولا يمكن للحكومة أن تبنى مساكن لجميع العمال المتزوجين بالمدينة فى الحال والمستقبل ، ولكن يمكنها أن توقف جزءاً من الميزانية لمساعدة هؤلاء الفقراء لتمكينهم من الحصول على هذه المساكن

وأظن أن هذا حق شرعى للطرفين ، وأنه ليست الحكومة مكلفة بفتح باب لايمكن سده ولا يمكنها الاستمرار فى إقامة هذه المساكن ، فى حين أن هناك مشروعات أخرى ضرورية تتطلب الصرف الفعلى ، مثل مشروعات الدفاع الوطنى والتعليم الأهلى وغير ذلك . على أن لى ملاحظة ربما يكون لها بعض الاعتبار ، وهى أن تقوم بذلك وزارة الأوقاف ، وهى الوزارة التى يجب أن يكون لها الباع الأكبر فى عمل البر والإحسان . وهذه مبرة كبيرة للعمال والفقراء ، فيجب إذاً أن يكون هذا العمل من مبرات الخير ، بانشاء هذه الشركات والبنوك العقارية ، ومساعدتها بوضع مبالغ لرصيد هذه الأموال نظير قيام هذه الشركات أو شركات البناء بما تحتاجه من المبانى

وأسأل الله التوفيق ويهدينا جميعاً لما فيه خير البلاد

وأرجو ألا يعتبر هذا خوضاً فى أعمال الحكومة أو تعدياً منا أو فلسفة لا داعى لها ؛ وإنما أردت أن أساهم بأفكار عسى أن يوجد فيها بعض الفائدة مما درسته من المقارنة بين تقدم المدن فى العالم بالجامعة . ورب فكرة بسيطة تفيد فتنتج كثيراً من الخير العميم . والنظريات الاجتماعية والاقتصادية والأدبية عبارة عن ملاحظات ومشاهدات ومقارنة تختلف باختلاف درجة الذى ينظر ويبحث ويقارن. فيجب التعاون بين شتى الطبقات ، كل فيما يسّر له ، ولكلٍ أن يدلى بدلوه ، سواء أكان طبيباً أو مهندساً أو صناعياً أو مشرعاً أو صيدلياً . ولابد لهذه المجموعة أن تجتمع كلجنة فحص لتقدير هذه المشاهدات الدقيقة ، فتخرج منها علاجا للأزمات وحساباً للمستقبل تؤمن معه الحياة المستقبلة

وإنى أردت أن أخدم بلادى بهذا البحث ، لاأريد جزاءا ولا شكوراً . وأريد أن أكون دائماً خادماً فى مثل هــذه الأعمال والمشروعات لمن يريدون الخير والفلاح للبلاد ؛ كما أرجو حضرات إخوانى الزملاء الذين تخصصوا فى بعثات الحكومة فى مختلف العلوم والصناعات والحرف أن يخدموا الأمة بما اكتسبوه من علم ومعرفة ، وأن نصرخ جميعاً ضد المشروعات التى لا توفق للمصلحة العامة ، بطريقة الإقناع الفنى التى يقبلها العقل والحكمة . وأظن هذه هى الطريقة الوحيدة التى تنتظرها البلاد من هؤلاء المتعلمين من خدمة ، سواء أكانوا يعملون داخل الحكومة أم خارجها ، وسواء أكانوا يعملون فيما تخصصوا فيه أم فى غيره

وإنى أتقدم بهذه المذكرة لشرح الأسباب والمؤثرات التي يتطلبها التقدم الاجتماعى فى البلاد المصرية . وإنى أشبه هذا التقدم بجسم إنسان قوى محاط بجو ملىء بالجراثيم التى تهاجم هذا الجسم من نواح شتى . فاذا انتهى حد المناعة فى هذا الجسم فتكت به هــذه الجراثيم . فاذاً لابد من أطباء يفحصون عن حالة هذا الجو ، ويعملون على إصلاحه ، ووصف الدواء الذى يحافظ على سلامته ، ووصف الداء والعلاج اللازم لذلك . فأين علماء الاقتصاد والمهندسون والأطباء والمشرعون الذين تفرغوا لبحث العمران وظواهره وتأثيره فى الحياة ، والذين يعملون على المحافظة عليها ، ووصف الطرق والعلاج اللازم لحياة المدن ولمستقبل هذا العمران

ولعلى أكون وفقت فى القيام بهذا البحث لإقناع الجهات المختصة بوجهة نظرى ؟

وتفضل سعادة عبد الواحد الوكيل بك باهدائى نسخة من تقرير لجنة المناطق الصناعية . وقد أجبته ، بعد درسه ، بما يأتى :

حضرة صاحب السعادة عبد الواحد الوكيل بك

مفتش صحة مدينة القاهرة

أقدم تحيتى وسلامى . وبعد ، فقد اطلعت على تقرير لجنة المناطق الصناعية الذى تفضلتم بارسال نسخة منه لى ؛ وتسلمته بيد الشكر ، وفحصته بعد الاطلاع على الردود على الاعتراضات الكثيرة التى وجهت على تخصيص مناطق صناعية ، فوجدت فيه كل بحث دقيق وفوائد عظيمة جداً من الوجهة الفنية ، خصوصاً وأن هــذا التقرير بنى على أسباب متينة طبيعية وصحية وعمرانية واجتماعية . وإن من أهم هذه الأسباب

واجب الحكومة فى العمل على مساعدة الصناع ، والتيسير لهم فى اختيار مواقع المصانع دون أى أذى يلحق بالسكان أو يضر بصحتهم أو راحتهم

وإنى متفق مع سعادتكم فى الرأى بوجوب وضع سياسة محلية ثابتة تكون دستوراً مستمراً يتبعه رجال الحكومة المختصون مهما تغيرت أشخاصهم . وأظن ، وفقاً لما أشرتم به سعادتكم من أن تكون جزءاً هاماً من مشروع تخطيط عام للمدينة الذى أصبح ضرورياً للارشاد والإصلاح المطلوب للعمران فى المدينة . وقد وجدت حلا اقتصادياً شرحته فى كتاب تحت الطبع الآن ؛ وسأوافيكم فى الشهر المقبل بنسخة منه إن شاء الله

ولاحظت أن إسناد مشروع التخطيط إلى مهندسين يقومون بعمله ، أولا ، لا يكفى ؛ وهو ، ثانياً ، سابق لأوانه . إذ يجب القيام بأعمال تحضيرية ؛ والعمل التحضيرى والتطبيق يتطلب تعاوناً واشتراكا بين عدة أشخاص فنيين ، كما يجب أن تعمل الأبحاث والدراسة بوساطة إدارة خاصة لهذا المشروع ، ويرشدها المهندس العمراني (L'Urbaniste) الذى يتمشى بجانبها لإبداء النصائح والمعلومات الفنية

وقبل البدء فى درس هذا التخطيط يجب الحصول على مستندات طبوغرافية ، أى مساقط عن هذه المواقع بمقياس من ١/٥٠٠٠ إلى ١/٢٠٠٠٠ ، لعمل الكروكيات الابتدائية؛ وترفع هذه المناطق بطريقة الرفع الحديث ، وتبين عليها نقط الارتفاعات لما لها من الأهمية العظمى فى عملية المجارى ؛ لأنه لا توجد خرائط لهذه المواقع وافية بالمطلوب حتى يمكن العمل عليها بطريقة يضمن تنفيذها . كما يجب درس طبقات الأرض التى تنشأ عليها هذه المناطق لاعتبار الصعوبات الممكنة التى تصادف أساسات المبانى ، وقابلية الأراضى لغرس الأشجار ، ومد المواسير والوسائل الصحية ، ومعرفة عدم وجود موانع فنية أو منخفضات تتعارض مع المشروع ، مع ملاحظة أن مجارى هذه المنطقة ستكون جزءاً من مشروع كبير لمدينة حلوان مع هذه المنطقة . ولذلك يجب عمل جهازات خاصة فى المصانع لتحليل مياهها وترشيحها قبل صبها فى المجارى العامة . فيجب ، إذاً ، مراعاة وجود مهندس صحى (Salubrist) بين أعضاء هذه اللجنة . ونستنتج أنه لا بد من عمل مسقط تعديل وامتداد لمدينة حلوان حتى تلحق هذه المدينة الصناعية المزمع إنشاؤها . ولا يخفى على سعادتكم مقدار التطور الصناعى الذى سيلحق بهذه المدينة فى المستقبل القريب بعد تنفيذ هذا المشروع

ونضرب مثلا مدينة المحلة الكبرى ، إذ أن إنشاء مصانع شركة مصر للغزل والنسج

بها فقط قلبها من مدينة تجارية إلى مدينة صناعية محضة فى مدة وجيزة . كما أنه لا بد من عمل مسقط تعديل وامتداد لمدينة القاهرة نفسها لمراعاة المناطق الصناعية الأخرى

وإنى أرى أنه لابد لهذه العملية من لجنة تكون أكثر عدداً من هذه اللجنة المكونة الآن وأكثر اختصاصاً ، أعنى أن يزاد على أعضاء هذه اللجنة أعضاء مختصون بالهندسة المعمارية (Architects Plasticiens) ، ومهندسون صحيون (Arch. Salubrists)، ومهندسون رياضيون (Arch. Techniciens) ، ومهندسون مختصون بالفنون والصناعات (Arch. des arts et metiers) ، ومهندسون مختصون بأعمال الفابريقات (Amenagements Industrielles) ،وكيميائيون،وأطباء مختلفو الاختصاص ، ومشرعون ، واجتماعيون ، وماليون ، واقتصاديون ، وجغرافيون ، ومهندسون مساحيون ، وبعض أرباب الحرف والصناعات ، مضافاً إليهم ممثلون من جميع المصالح التى يهمها هذا المشروع

وأول عمل لهذه اللجنة ، بعد عمل هذا التقرير العظيم ، هو عمل برنامج واسع النطاق يشمل جميع ما يلزم لهذه المنطقة مع مراعاة التقارير السنوية التى تضعها لجنة التجارة والصناعة خصوصاً تقرير سنة ١٩٣٥ ، والتقرير السنوى الذى يضعه مكتب العمل خصوصاً تقرير سنة ١٩٣٥ ، والتقرير الذى وضعه جناب المستر هارلد ب . بتلر مساعد مدير مكتب العمل الدولى فى مارس سنة ١٩٣٢ عن حالة العمل والعمال بمصر ، وبعض مقترحات تتعلق بالتشريع الاجتماعى المزمع سنّه ، وأن تراعى جميع الصناعات المنتظر انتشارها والتى روعيت فى هذا التقرير ، وخصوصاً بعد إتمام مشروع توليد الكهرباء من خزان أسوان الذى سيكون عاملا أساسياً فى انتشار الصناعة فى جميع البلاد وفى القاهرة نفسها ، حتى يمكن للمهندس القائم بعملية التخطيط مراعاة جميع ما ذكر ، ووضع كل صناعة فى مكانها

ويجب على هذه اللجنة بحث العناصر الأساسية للمنشآت العمرانية ، مثل المجارى وتوزيع المياه والإنارة ، ودرس مواقعها المخصصة التى يجب الاحتفاظ بها لهذه المصانع — وذلك له شأن كبير فى درس هذا المشروع

والمواصلات والنقل لهما تأثير كبير فى الصناعة ومنتجاتها ، وفى حياة العمال الاجتماعية والاقتصادية . ويجب أن يبين أن هذا المشروع لايحتوى على أشياء مستحيلة التنفيذ أو صعوبات ممنوعة أو محرمة بالنسبة لمهمة الدرس والتخطيط أو أى نقص يضرّ به

ويجب أن يرفق هـذا البرنامج بدوسيه المشروع الذى يحتوى على المستندات القيمة اللازمة لإنشاء هذه المنطقة

ثم تسند عملية التخطيط إلى مهندسين مختصين فى تخطيط المدن ، أو تعمل مسابقة بين جميع المهندسين بالشروط المبينة بالبرنامج الموضوع بواسطة هذه اللجنة لمشروع ابتدائى ، ثم يكلف المهندس الفائز تنفيـذه بعمل المساقط اللازمة للمشروع النهائى . ويجب عمل الشوارع العامة وتنفيذها ، وعملية المجارى المارة بها ، ومد مواسير المياه بحيث تكون مؤكدة الاتحاد ومضمونة الاتصال بواسطة إدارة هندسـة البلدية التى تنشأ — ولتكن بلدية مدينة حلوان مثلا

وكذا الدرس الخاص بمساكن العمال من حيث الوجهة الاقتصادية والاجتماعيـة لصالح العمال وصالح أصحاب المصانع وصالح الجمهور

وفيما يختص بالدرس المالى لهذا المشروع والمصروفات ، يجب على الحكومة إنشاء بنك للتسليف الصناعى فى المدينة . وهذا البنك مكلف بتقديم السلف اللازمة أو جزء منها لأصحاب المصانع الذين يريدون إقامة مصانع . وهذه السلف تكون خاصة فقط باقامة مساكن العمال ، التى تجبرهم الحكومة على إقامتها طبقاً للمشروع الموضوع لتخطيط هذه المنطقة . وهذه السلف تكون بربح بسيط جـداً يتراوح بين ٢ر٥ ٪ و٣ر٥ ٪ ، فى مدة تتراوح بين عشرين سنة وثلاثين سنة بحيث تصبح هذه المساكن بعد هذه المدة ملكا للعمال . ويستعمل فى الضمان التأمين على حياة هؤلاء العمال فى بحر هذه المـدة ، أى مدة السلفة ، حتى يستفيد العامل فى حالة الحياة الحصول على مبلغ التأمين والمنزل ؛ وأما بعد مماته فيكون المنزل وراثة لأهله ، ويأخذون الباقى من مبلغ التأمين بعد خصم المطلوب للشركة من الدين المطلوب على هذا المنزل . وأظن أن فى هذا فوائد اجتماعية واقتصادية وأدبية كثيرة للعمال ؛ وهذا أحد الحلول التى أوجدتها بعض الممالك الأجنبية ، ويمكن تطبيقها فى هذا المشروع تخفيفاً عن الميزانية العامة

وأظن من السهل على الحكومة إنشاء هذا البنك ، وإمداده بالأموال التى تفرضها لبناء مساكن للعمال سنوياً . ويكون هذا المبلغ رأس مال للبنك تزيده الحكومة كلما اتسعت هذه الأعمـال مع التطور العمراني ، حتى يكبر هذا البنك ويغتنى ، وبهـذا لاتتأثر مالية الدولة فى المستقبل بما تضطر الحكومة إليـه من صرف المبالغ اللازمة لمثل هذه المشروعات كلما أضطرت الحال إلى مثل ذلك

ويجب أيضا العمل على إيجاد شركات للبناء تختص فقط ببناء هذه المساكن بدون فائدة مرهقة ، أى بثمن التكاليف الأصلية تقريباً ، حتى لايتحكم المقاولون فى العمال وابتزاز أموالهم

وفى الختام أجد أنى أطلت فى كلامي ويجب الاختصار . وأسأل الله أن يقويكم على مجهودكم العظيم الذى تقومون به لهذا البلد . وأرجو قبول فائق الاحترام ؟

محمد حسنين مكاوى
باشمهندس بلدية ميت غمر

ميت غمر فى ٤ / ٧ / ١٩٣٨

(٣) التحسين والتعديل الواجب عمله فى الأحياء الكثيرة الازدحام أو الأحياء الغير الصحية

المدينة مقسمة إلى عدة أحياء مختلفة ؛ وكل حى مكون من عدة أجزاء تصلح لأن يكون كل جزء منها حياً أو جزءاً من حى . أما فيما يختص بكثافة عدد السكان ، فمنها ما هو مهجور ، ومنها ما هو قليل الازدحام ، ومنها ما هو كثير الازدحام

فالتحسين فيما يتعلق بكثافة عدد السكان يشمل الشروط الصحية الخاصة بالمساكن ، وزيادة المساحة ، وإيجاد ميادين وحدائق ، وتوسيع الشوارع لإيجاد النور والهواء والشمس وتوفرها ، والضروريات العامة المستنتجة من درس المدينة السابق . فمثلاً حى عابدين الذى نسبته لابأس بها ينقسم قسمين : قسم فى الشرق والشمال ، ويحتوى على مساكن صحية ؛ ولكن القسم الآخر الموجود فى الجنوب والشرق يحتوى على مساكن غير صحية ، وفقيرة رديئة ؛ مثل حارة السقايين وما يجاورها ، وباب باريز . فالتحسين فيها ضرورة صحية . وقد رأينا من الدرس العام للمدينة أن قصر عابدين ، وهو القصر الملكي ، يقع فى هذا الحى ، فيجب تحسين هذا الموقع تحسينا متناسباً مع هذا المقام السامى ، وعظمة الحركة الحكومية والأهلية التى تحصل فى هذا المكان ؛ وأن يعمل على اتساع المداخل الموصلة إلى الميادين والمتسعات من الحدائق والممرات التى يجب إنشاؤها لتميز هذا القصر عن غيره من المبانى العتيقة التي تحيط به ، وتجعله غير مسيطر على باقى المبانى الأخرى وتشوهه ، وأن يجمل بالحدائق والتحف الفنية المصرية المتوفرة بالبلاد ؛ إذ يجب أن يكون هذا المكان عرش المدينة المحترم

أما الأجزاء الأخرى الموجودة بأطارف المدينة فهى إما صحية مثل العباسية ، وهليو بوليس ، وحلوان ؛ وإما غير صحية مثل مصر القديمة ، والخليفة ، والسيدة زينب وغيرها . والتحسين هنا يكون بالتفضيل حيث يجب تعديل وتحسين المساكن التى كانت دائماً عبارة عن مبان صغيرة جداً وعشش مثل خلايا النحل . ولعلاج ذلك يجب بناء مساكن للمجموعة (Maison collective) رخيصة جداً ومماثلة لمنازل العمال ، تتوفر فيها الشروط الصحية والاقتصادية المحلية حتى يتمكن أهالى هذه العشش من استئجار هذه المبانى الجديدة بسهولة وبدون إرهاق . وتوجد الأراضى اللازمة لذلك بسهولة ، لأن هذه الأحياء واقعة فى أطراف المدينة ومجاورة للأراضى الفضاء . ومتى وجدت هذه المبانى واستعدت للسكن تهدم جميع هذه العشش والمساكن الحقيرة . وهذا لا يتطلب إلا مبالغ زهيدة بالنسبة لهذا التعديل ، وبالنسبة لطبيعة هذه العشش والمساكن الحقيرة التى انعدمت قيمتها خصوصاً بعدما أقيمت المبانى الجديدة الرخيصة لمساكن المجموعة

ويبنى مكان هذه العشش مبان يتخللها حدائق مما يسميه الأجانب (Cité-Jardin) تكون مختلفة النماذج فى الأراضى الفضاء التى تصلح للبناء

أما الأحياء الكثيرة الازدحام والغير الصحية فيجب استئصالها . وهذا أول شرط أساسى ؛ وذلك بأخذ جزء من الأراضى قريب منها يصلح للبناء ، ويبنى بالشروط التى شرحناها فيما مضى ، حتى تخفف الضغط الموجود . وقد يصادف أن يجاور هذا الامتداد جزء يصلح للمبانى فيعمل الامتداد فيه وتبنى المساكن ، وبذلك يضاف إليها جزء من هذه المنطقة الجديدة . ويشترط أن تكون مساحة المجموع موافقة للنسبة القانونية لكثافة عدد السكان . ويبنى هذا الجزء بحيث تتخلله الحدائق فيكون من نفس طبيعة الحى المراد تعديله وتحسينه

والأجزاء المزدحمة والغير الصحية والتى يمكن تعديلها وتحسينها بهاتين الطريقتين ليست كثيرة ومحصورة فى الأحياء التجارية . ونسبة ازدحامها كبيرة جداً لأنها أيضاً أحياء للسكن علاوة على أنها أحياء تجارية ، سواء فى الأحياء الوطنية أو الأحياء الأوربية . فسكان الأحياء الوطنية أغلبهم فقراء ؛ وعلى العكس فان سكان الأحياء الأوربية أغلبهم أغنياء ؛ ويرجع ذلك إلى أن قيمة الإيجارات فى الأحياء الوطنية منخفضة بالنسبة للأخرى . والمنازل القديمة الغير الصحية بها ، حصرها امتداد

وسط المدينة حتى لقد انقلبت إلى محال تجارية ، ومع ذلك فان أصحاب الأملاك فقراء .
وكل ما يمكن عمله لتحسينها وتخليصها هو إيجاد طريقة مواصلات قطرية مركزها
هذه المنطقة التى تقع وسط المدينة الآن . والغرض هنا من طريقة التعديل والتحسين
هو نزع ملكية الأجزاء القديمة الموجودة فى هذا الحى فى الاتجاه الممكن فيه إيجاد
مساكن اقتصادية جداً ، والذى يكون قريباً جداً من هذه المنطقة إذا كانت التجارة
قد نشأت فيها منذ القدم ، ولا يمكن نقلها أو إيجادها فى جهة أخرى مثلها ، أو تقام
مبان جديدة تخصص لذلك على الحدود . والتعديل والتحسين فى هذه المناطق المزدحمة
والغير الصحية يوجد بالطبيعة وحدها دون قصد

أما الأحياء المزدحمة والصحية فتوجد فى الجهة الأخرى من المركز التجارى
بالمدينة . وفى الحقيقة هي نوع مخالف للأول مخالفة كلية . فهى أجنبية محض . ونسبة
الازدحام التى وجدناها تظهر قليلة بالنسبة لها فيما يختص بالسكن ، إلا أن ازدحامها
بالنسبة للحركة البادية يجعل اعتبار الدرس بالنسبة لحركة المرور مهماً جداً

ويتقصنا الآن الكلام على حى بولاق ، إذ يجب أيضاً امتداد هذا الحى فى الجهة
الشمالية حتى ينقل حى العمال والصناعة الموجود به إلى الجنوب . وهو غير مزدحم
بالرغم من أنه أكثر الأحياء سكاناً بالمدينة ؛ وهو ، مع ذلك ، غير صحى . ولتعديله
وتحسينه يجب إيجاد مساكن للمجموعة ، الغرض منها وجود مأوى لسكان هذا الحى
القديم ، توطئة لهدمها وعمل ميادين ومتنزهات وشوارع متسعة . ومن جهة أخرى
نهيب بوزارة المواصلات أن تنشئ كل ما يستجد من الورش وامتدادها فى الجنوب
حتى يمكن أن تستغنى عن ورشها القديمة الموجودة فى الشمال ، لأن الصناعة الكبيرة
الموجودة فى هذا الحى فى ورش السكة الحديدية ، بل هي موجودة الآن فى امتداده .
وعلى هذا يكون الحى محدوداً . وفى الوقت نفسه تحذو المصانع الأخرى حذو مصلحة
السكة الحديد وتندثر العشش والمنازل الحقيرة أولا فأولا ، ويبنى مكانها منازل جديدة ؛
وبذلك يتحول حى الصناعة هذا إلى حى سكن من أصح الأحياء نظراً لموقعه الشمالى

ويتطلب التعديل والتحسين ، فى الجملة ، هدم جميع العشش والمبانى القديمة الرديئة
الغير الصحية بقدر الإمكان، وعمل ميادين وحدائق للتجميل والتهوية ، وتوسيع الشوارع
لتيسير حركة المرور . ويجب أن تبنى هذه المساكن وتعمل هذه الأعمال طبقاً لمشروع
وقانون يوضعان خصيصاً لهذه التعديلات التى ترى الجهات المختصة وجوب عملها
لتحسين المدينة وتجميلها

ملاحظة : نرى مما سبق أن العقبة فى التحسين هى تغيير مساكن الفقراء . فيجب ، إذاً ، إيجاد شركات للبناء تحت إشراف الجهات المختصة التى تحل محل المقاولين لئلا يكون هناك مضاربات تجارية بين المقاولين بقدر الإمكان . ويمكن أن تتعاون الجمعيات الخيرية ووزارة الأوقاف فى بناء مبان عمومية للمجموعة بالإيجار فى جهات مختلفة من المدينة هى فى حاجة إليها

(٤) الحلول المستنتجة من درس حالة المدينة الحالية

وصلنا من درس الحالة الراهنة للمدينة إلى مسائل شتى ، نذكر فيما يأتى أهمها مع إبداء الحلول التى نقترحها لكل منها :

الحدائق :

لاحظنا أنه لايوجد شىء منها فى الأحياء القديمة يستحق الذكر ؛ ويجب ألا تقل نسبة المساحة المنزرعة منها عن ١٠٪ من المساحة العمومية للمدينة ، وأن توزع فى الأماكن المختلفة بالنسبة لحاجة كل حى إليها وإلى التهوية والشروط الصحية . ونلاحظ أن هذه النسبة تتراوح ، بنسبة زيادة التمدن فى بعض الممالك الأجنبية ، بين ١٥ ٪ و ٢٥ ٪

أما اعتبار هذه النسبة فى الأحياء الخارجية أو الضواحى التى يوجد فيها منازل ذات حدائق (Cité-Jardin) فيجب ألا يقل عن ٢٥ ٪، ولذلك يحتفظ بنفس النسبة للحدائق العامة

ويجب بناء منازل للمجموعة ومساكن للفقراء تكون رخيصة ولها ضرورياتها من مطاعم وفنادق وحمامات وحدائق وما إلى ذلك ، فى الجزء الواقع على حدود هذا الحى

ويجب عمل قاعات للعرض بجزيرة الروضة ، وإنشاء حدائق ومتنزهات بها لأنها واقعة فى الجنوب وبين الضفتين اليمنى واليسرى للنيل . وهى أقرب إلى مواقع المناطق الصناعية التى اقترحنا إقامتها فى جنوب المدينة ، وأقرب إلي الموانى الصناعية التى نطلب إنشاءها أيضا بعد هذه الجزيرة بالقرب من المناطق الصناعية على ضفتى النيل لاستخدام الملاحة النهرية فى نقل المنتجات الصناعية ونقل المواد الأولية وغيرها

ويمكن الاستفادة بهذه القاعات فى الاحتفال السنوى بمهرجان النيل ، فى إقامة الولائم والألعاب النارية الخاصة به ، ولاسيما إذا أمكن عمل هذه الألعاب النارية فى نهر

النيل نفسه حتى يكون لهـا من البهجة والعظمة ما كان للألعاب النارية التى كانت فى نهر السين أمام معرض الألعاب الأولمبى سـنة ١٩٣٧ . ويلزم اتصال هـذه الجزيرة بشاطىء النيل ، بعمل جسر جديد

ويمكن استغلال قاعات العرض هذه أيضا ، فيما بعد ، عندما تقام الأحياء الصناعية التى ستوجد فى جنوب المدينة ، كقاعات لعرض المصنوعات

وأراضى الألعـــاب الموجودة فى الجزيرة تنقل إلى الشاطىء الشمالى خلف حى الطلبة والجامعة والمدارس

والمحطة والموانى القبلية سيعمل لهـــا درس تفصيلى فى تخطيط المدينة (انظر الأشغال العمومية)

ومطار ألماظه بهليوبوليس سينقل لفروعه المتشعبة لتيسير النقل السريع (انظر الأشغال العمومية)

والأسواق نرى أن توزع فى جهتى المـدينة بشاطىء النيل فى الجهة الجنوبية : أحدهما ، وهو الأكبر ، فى الضفة اليمنى ؛ ويغذى المدينة الحالية ويوزع منه على الجهات الأخرى التى فى هذا الشاطىء . والآخر أصغر ، ويقع فى الضفة اليسرى ؛ ويغذى الجهة الأخرى للمدينة ، وكذلك مدينة الجيزة . ويكون قابلاً للاتسـاع كلما امتدت المدينة فى هذه الجهة

الجبانات : توجد جبانتان فى الشرق . ويجب وقف الدفن فيهما وإلغاؤهما ، واستعمال مكان إحداهما لإنشاء حى جديد ذى حدائق لحى الأزهر ، ومكان الأخرى لامتداد حى الجمالية الذى ضاق بسكانه . وتنقل هاتان الجبانتان إلى الجنوب الشرق على بعد كبير من خلف مكانيهما الحاليين . وتعدّ الجبانة الجنوبية الشرقية إعداداً اقتصادياً خصوصاً فى المساحة ، ويعمل بها أشجار وبعض حدائق للاستظلال ، وترصف شوارعها الرئيسية لتسهيل المواصلات

وبهذا تكون المدينة محدودة من جهـة الشرق ومحاطة بأرض زراعيـة تقريباً ملأى بالحدائق والمتنزهات . وأول الأراضى التى يقام فيهـا الاحتفال بالمولد النبوى وامتداد حى الجمالية وحى الأزهر والجبـانة الموجودة فى الجنوب الشرق ظاهر فى الصورة بلون داكن . أما باقى الجبانات فان الطريقة الوحيـدة لإصلاحها هى عمل

طرق رئيسية وشوارع مظللة بالأشجار ووضع قوانين وقواعد للبناء تضمن فيها حسن النظام عن الوضع الحالى

ويجب أن تعمل جبانة أخرى للضفة اليسرى فى الجنوب الغربى تستعمل لدفن موتى هذه الجهة ولمدينة الجيزة التى يدفن الآن أغلب موتاها فى جبانة القاهرة

ويجب عمل غابة من الأشجار على تل المقطم موازية لامتداد المدينة وفى الصحراء الشرقية لحجز الأتربة التى تتطاير مع الرياح لأن الرياح الخماسينية وغيرها تهب على المدينة محملة بالأتربة طول السنة ، وخاصة فى أوائل فصل الصيف وعند اشتداد الرياح . وأهم المصادر هى التلال الكثيرة المحيطة بمدينة القاهرة من مصر القديمة إلى آخر العباسية والصحراء الشرقية . وقد اقترحت فى مشروعى الابتدائى إنشاء غابة من الأشجار مبينة فى المسقط العام ، تحجب الرياح عن المدينة ، وتخفف وطأة التراب . وليس هذا من الأمور المستحيلة أو الصعبة التنفيذ ، إذ يمكن تنفيذ مثل هذا المشروع تدريجياً بانشاء مشتل عام ؛ إما لوزارة الزراعة وإما للتنظيم أو للاثنين معاً ، ولا سيما والماء متوفر فى الصحراء الشرقية والأراضى صالحة للزراعة

(٥) المسقط وتخطيط المدينة :

كل ما ذكرناه من الاعتبارات السابقة بطريقة عامة فى الفقرتين السابقتين موضح على الخريطة العامة للتخطيط التى تقدمها . وقد لاحظنا أيضاً سهولة المواصلات التى تتطلب أشغالا عامة إضافية سنتكلم عنها بعد فى باب خاص

(٦) درس الشوارع والطرق والميادين وحركة المرور :

لكى تتم درس التخطيط يجب أن نقول كلمة خاصة بالشوارع العامة والميادين والحدائق وغرس الأشجار بها . ونأسف كثيراً لعدم الحصول على إحصاء لعدد المارة وعدد السيارات التى تخوض شوارع القاهرة ، لمعرفة قوة حركة المرور بالقياس المضبوط . وهذه العملية كان لها مشروع كان يجب تنفيذه فى سنة ١٩٢١ كما ذكر فى التقرير السنوى لوزارة الأشغال العمومية سنة ١٩٢٢ — ٢٣

ولقد بنينا استنتاجنا فيما يخص زيادة حركة المرور والازدحام ، بوجه تقريبى ، على قاعدة ثابتة هى زيادة عدد السيارات التى زادت — كما هو مبين فى الإحصاء العام . وقد حددت الشوارع بالوجه التقريبى وكذا الميادين العامة مثل ميدان المحطة ومدخله ،

وميدان عابدين ، وميدان باب الخلق ، وميدان العتبة الخضراء ، وكذا فى الأحياء القديمة التجارية للمدينة ، فلاحظنا توسيع الشوارع بقدر الإمكان ، وعدم مساس المبانى الأثرية ، وتوحيد السير فى بعض الشوارع فى اتجاهين مضادين لكثرة المرور فى هذا الحى ، على أن تدرس تفاصيلها بعد الحصول على الإحصاء المطلوب ، لأنه العامل الوحيد فى تحديد اتساع الشوارع فى كل حى من الأحياء . وكذلك فى حساب عروض الطوارات الخاصة بمرور الناس ، والأشجار وأعمدة الإنارة وبعض الأكشاك أحياناً ، وإشغال الطريق بنضد المقاهي والمحال التجارية ، ومنافذ العرض وغيرها . وكذلك أرضية الشوارع التى تمر فيها السيارات والمركبات إذ يجب أن يكون كل منها كافياً لحركة المرور التى تشغله والفروض المحتملة لها وتحديد الممرات لعبور المشاة فى الشوارع

وكذلك يجب وضع العلامات الخاصة بحركة المرور بالشوارع والمواقف والأجزاء المصرح بها للوقوف وعدمه . وعلامات مواقف الأتوبيس يجب أن تكون ظاهرة وغير معارضة للمواقف الأخرى والسيارات والمحال التجارية ، ومنع الدواب وعربات اليد و « الكارو » من السير فى الشوارع والميادين المزدحمة بحركة المرور ، وأن تناط الرقابة ببوليس ماهر للمرور يكون عدده كافياً للمحافظة على الأمن العام والنظام

أما بخصوص الأشجار التي تجمل الشوارع ، فقد وصلت التجارب والاختبارات فى أنواع الأشجار المتعددة إلى أن أشجار البوانسيانا والإيكاليبتوس تفيان بالغرض المطلوب . وتعمل جميع البلديات والتنظيم وغيرها على توليدها فى مشاتلها للانتشار بكثرة . إلا أننا نقول إن العناية بغرس هذه الأشجار مطلوبة بمجهود أكبر ، وأن يترك للشجرة اتساعها الكافى فى طوار عريض حتى تثمر بسهولة وبدون عائق للمارة ، لأننا لاحظنا — خصوصاً فى المدن الصغيرة التابعة للمجالس — أن جميع الطوارات التى بها أشجار ضيقة جداً ولا تتسع لوجود الشجرة نفسها ولا للشخص التى يسير على هذا الطوار ، فيضطر للنزول عن الطوار كلما صادف شجرة لئلا يصطدم بها . وهذه الحال لاتصلح بتاتا خصوصاً فى الشوارع التى بها حركة مرور كبيرة للسيارات

(٧) مشروعات الأشغال العمومية (محطات وكبارى وغيرها) :

ترينا خريطة « الايزوكرون » (La Carte - Isochrone) الموضح بها الأماكن المتساوية البعد فى الزمن والمسافة ، أنه يوجد ستة اتجاهات ، أى خطوط مواصلات ،

على شكل أقماع ، أو خمسة ، إذا صرفنا النظر عن خط ترام الأهرام المنحرف نحو الجنوب الغربي . وهنا محل للقول بأنه يجب ضمان سهولة المواصلات السريعة بين وسط المدينة وأطرافها ، خصوصاً فى الأرياف ، على أن تفصل المحطة الحالية التى لا تسد حاجة المدينة عن المبانى المجاورة



(شكل ١٧) خريطة الايزوكرون (La Carte-Isochrone) النقل وحركة المرور

ولذلك يجب مراعاة بناء محطة أخرى جديدة تستخدم لمسافرى الوجه القبلى وغربى الدلتا تقع على الشاطىء الأيسر للنيل

ومن جهة أخرى ينشأ خط حديدى دائرى (يوجد جزء كبير منه الآن بين ثكنات العباسية والمحطة ، وبينها وبين مصر القديمة) يوصل المحطتين الرئيسيتين من جهة أخرى ، ثم المحطات الصغيرة التى تنشأ فى محيط المدينة لتصل الاتجاهات الستة المذكورة ، والمحطات التى تتصل بالأحياء المهمة ، مثل حى الطلبة ، وحى الأزهر الموجود ،

والمنطقة الصناعية ، وحى العمال ، والأحياء الأخرى الموجودة على حدود المدينة .
ويعدل خط حلوان فى الجزء الذى يخترق المدينة ؛ ويجب أن ينتهى عند فم الخليج أو مصر القديمة التى ستكون فى الوقت نفسه واقعة على خط السكة الحديدية الدائرى وإحدى محطاته . وإنى أعتبر — فى صراحة — أن الحل الذى وجدته وزارة المواصلات الآن بتسيير ماكينات الديزل وجعل هذا الخط مزدوجاً هو حتما حل مؤقت وليس بنهائى ، لأنه بحالته الآن خطأ كبير وخطر عظيم على حركة المرور الكبيرة الموجودة فى هذا الشارع وفى هذا الحى الحكومى ، لكثرة تقاطع هذا الخط مع شوارع كثيرة ضيقة . وفى جهة واحدة من هذا الخط توجد مصالح أميرية كثيرة العدد ، مثل مصلحة البلديات ، وقلم تحقيق الشخصية ، ووزارة الداخلية ، ووزارة المالية ، ومصلحة الأملاك ، والإحصاء العام ، والحقانية ، وغيرها ؛ وفى غربيه تقع وزارة الأشغال ، والمواصلات ، ومجلسا النواب والشيوخ ، ووزارة الصحة ، والحربية ، والمعارف — كل ذلك حول هذا الخط . فاذا تصورنا حركة المرور العمومية لوصول الموظفين وأرباب المصالح الحكومية إلى هذه المصالح المتعددة ، لحكمنا بنزع هذا الخط ومحونا‌ه محواً من هذا الشارع الضيق ، وإن وجوده لغلطة يجب العمل على تداركها حالا

ويجب تنظيم حركة الأتوبيس والترام والمترو بأن نجعل لها مركزاً فى وسط المدينة يتفرع عنه خطوط إلى الأطراف حتى يمكن للجمهور الموجود بالضواحى سهولة مواصلاته دون أن يشوه وسط المدينة ، ودون حصول حوادث للجمهور

ويزداد النقل الجوى يوما عن يوم ، وهو أول خط متشعب سريع يفى بالأغراض المطلوبة ، لاتصال الأرياف بالجيزة وهيليوبوليس ؛ ويجب أن يكون فى مقدمة عوامل التقدم العمراني للمدينة وتطورها . وبعبارة أخرى هنا محل لإنشاء خط مترو آخر فرعى . ويستحسن أن تلى أمره شركة هيليوبوليس الموجودة لتصل إلى حى فم الخليج أو مصر القديمة ، ويسير فى شارع السد البرانى بعد توسيعه التوسيع الكافى لهذه الحركة (ويفضل تسيير الأتوبيس) ، وكذلك خط آخر ينتهى مؤقتاً إلى الجزيرة ثم الجزء الممتد الجديد ، ويغذى حى الرياضة الحالي الموجود بالجزيرة بالشاطىء الأيسر ، ويمتد بعد ذلك شيئاً فشيئاً كلما ازداد العمران فى الضفة اليسرى ، وينتهى أخيراً عند ميدان المحطة الغربية التى تنشأ هناك . وبعد امتداد هذا الخط لا يكون ركابه أقل

من ركاب الخط السابق . ويشترط فى الشوارع التى يسير فيها المترو أن تكون كافية الاتساع حتى تسع خطين لسير السيارات من كل جهة من جهاته

وخط قليوب يبتدئ من محطة خاصة صغيرة مستقلة تقع على الخط الدائرى أيضاً ؛ مواعيدها مثل مواعيد خط حلوان والمطرية وكذلك تكون محطة هيليوبوليس

وبهذه الطريقة للمواصلات يمكننا أن نصل إلى أى نقطة من هذه الخطوط الستة المذكورة سابقاً ، ويمكن امتداد الضواحى إلى جميع جهاتها بالسهولة والراحة

وحى العمال الموجود بالجنوب يكون كذلك متصلا بجميع أجزاء المدينة بطريقة تضمن تطوره واتساعه . وهذا الاتصال يكون بحدائق ومتنزهات يتمتع بها العمال أيام الراحة والعطلة

وأخيراً الوقان والميناء يجب أن تكون متصلة أيضاً بالخط الحديدى الدائرى بوصلات السكة الحديدية ، وعلى هذا تكون متصلة بجميع أنحاء المدينة والقطر أيضاً

وتنشأ الميناءان على النيل فى جنوب المدينة لتغذيا الأحياء الصناعية المستقبلة المجاورة لها بالجنوب بالواردات والصادرات وخامات الصناعة ومنتجاتها . ويجب عمل الأرصفة والأحواض اللازمة لذلك ، لتسهيل حركة الملاحة والشحن والتفريغ وغيرها ، وميناء ثالث يكون مماثلا فى الشمال ليغذى الوجه البحرى وباقى المدينة فيما يختص بالبضائع والمحصولات

وهذا التخطيط لهذا المشروع يتطلب إنشاء بعض جسور (كبارى) جديدة لتيسير المواصلات والامتداد

• تعمل طريقة للمجارى فى الضفة اليسرى مماثلة تماما للطريقة الموجودة فى الضفة اليمنى بحيث تكون قطاعات المواسير بالقدر الكافى لهذه المنطقة فى المستقبل حين تزدحم بالسكان ، وحين تتجه المجموعات الرئيسية فى الجهة الجنوبية الغربية ، وتكون بعيدة جداً عن منطقة الجبانة التى نوهنا عنها ، فتكون لها الفوائد والاستعمالات المتوفرة فى الأخرى

الباب السادس

امتداد المدينة

١ — الحساب الرياضى لعدد السكان المنتظر لمدينة القاهرة فى سنة ١٩٧٧

إذا فرضنا أن عدد سكان مدينة يزداد زيادة لوغاريتمية مع الزمن ، فانه يمكن التنبؤ بما سيكون عليه عدد سكان مدينة القاهرة سنة ١٩٧٧ ، وأنه سيبلغ زهاء ٣٫٣٥٨٫٠٠٠ نسمة

وهذا العدد يدل على المتوسط بين نتيجتين إحداهما مبنية على أساس الإحصاء فى عام ١٩٠٧ ، ١٩١٧ والثانية على أساس الإحصاء فى ١٩١٧ ، ١٩٢٧ . ويمكن السير فى الحل بالمعلومات الآتية : —

عدد السكان فى سنة			١٩٠٧	هو ٦٥٤٫٤٧٠
«	«	«	١٩١٧	هو ٧٩٠٫٩٣٩
«	«	«	١٩٢٧	هو ١٫٠٥٩٫٨٢٤

الحل : ليكن الزمن س وعدد السكان ص

∴ قانون عدد السكان هو

$$ص = ا هـ^{س ب}$$

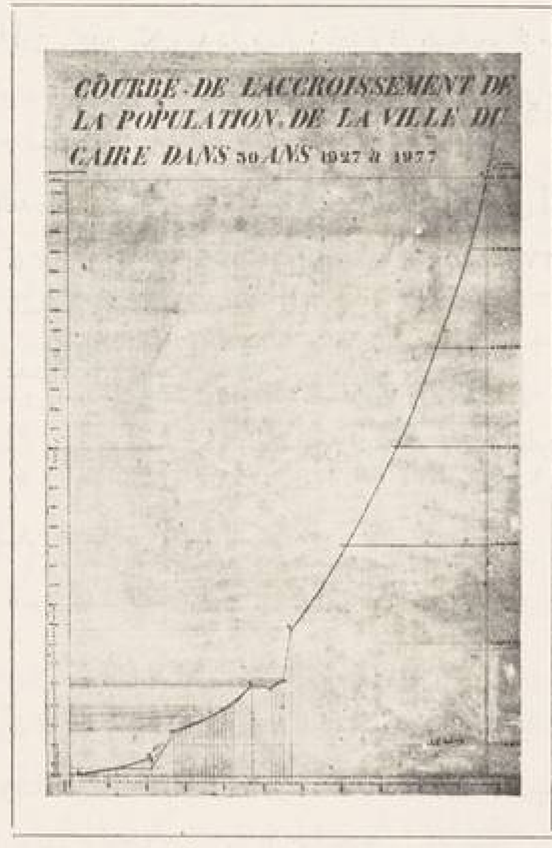
مع العلم بأن ا ، ب معاملان ثابتان ، هـ أساس اللوغاريتمات العادية (الغير الثابتة)

ومنه س = ٣٫٣٥٨٫٠٠٠ عدد السكان المطلوب

ولقد بينا بالرسم البيانى تطور عدد السكان لغاية سنة ١٩٢٧ ، وعملنا امتداد هذا المنحنى بخط مبين بالنقط لأنه يبين التقدم والتطور المنتظر

والمنحنى البيانى عبارة عن أربعة أجزاء منحنيات مستمرة . أول جزء كان فى عصر انتشار الأوبئة فى البلاد ؛ وكان الإحصاء فى أول بدئه ، وحصر عدد السكان بالنسبة لتحصيل الضرائب والعوائد . والجزء الثانى يدهش باستمراره ويدل على تطور

طبيعى . والجزء الثالث مستمر ويرجع إلى ما بعد الحرب . ولقد رأينا أن الإحصاء الذى عمل فى هذا العصر كان غير كامل ولكنه يدل فى الواقع على تطور طبيعى أيضاً لعدد السكان . والجزء الرابع هو الذى يطابق والذى يتمشى مع الحساب الرياضى الذى عمل لعدد السكان المحتمل ، ومبدؤه النقطة التى تمثل عدد السكان فى سنة ١٩٢٧ . والذى يلفت النظر هو أن هذه النقطة وقعت تماماً على امتداد الجزء الثانى ؛ وهذا الذى يبرهن تماماً على صحة قيمة الإحصاء الذى عمل بين سنتى ١٩١٧ ، ١٩٣٧ .



شكل (١٨) رسم بيانى لعدد السكان المنتظر

٢ — المساحة الضرورية التى تتطلبها المدينة المستقبلة

إذا فرضنا أن ٥٠٠٠ نفس لكل كيلو متر مربع هى النسبة القانونية لازدحام عدد السكان المناسب لكل كيلو متر مربع ، فتكون المساحة المطلوبة هى :

٣٫٣٥٨٫٠٠٠ ÷ ٥٠٠٠ = ٦٧١ كيلو متراً مربعاً (كثافة عدد السكان ٥٠٠٠ نفس قليلة عمداً) ، أى تكون بالتقريب ثلاثة أضعاف المساحة الموجودة الآن

وإذا صرفنا النظر عن مساحة الضواحى الموجودة ، يمكننا أن نحسب المساحة المطلوب زيادتها بالضفة اليسرى بأن تكون مساوية للمساحة الحالية للمدينة ، على أن نخطط لامتداد المدينة المستقبل . ولو أن هذا الحساب حقيق جداً إلا أننا نرى أن هذه النسبة ٥٫٠٠٠ نفس لكل كيلو متر مربع قليلة جداً بالنسبة للنقطة الموجودة فى وسط المدينة

٣ — المراكز الرئيسية والتقدم العمرانى

إن امتداد القاهرة إلى الشاطىء الأيسر للنيل ، وجعله موقعاً للنزهة والرياضة ، وحياً للسكن ، وحياً للطلبة — جعلها تقف عن الامتداد الذى أخذت تسير فيه مدة طويلة جهة الشمال . ولو أنها تركت كذلك لأتى وقت كانت تمتد فيه المدينة على شكل شريط طويل جداً وضيق لا يتناسب مع شكل مدينة بها حركة مواصلات واسعة . ولهذا السبب وجب أن تمتد المدينة جهة الغرب بطريقة تضمن لها تحديد شكل معقول فى القريب العاجل . وقد رأينا أن تكون المدينة على شكل دائرة مركزها وسط المدينة . وذلك نظراً لأن أقرب بعد بين أواسط الدائرة ومحيطها هو البعد بين المركز والمحيط . وكذلك فى المدينة يكون من السهل للسكان أن يقطعوا أقرب المسافات إذا أرادوا الانتقال من وسط المدينة إلى أطرافها

وللوصول إلى ذلك التطور بسهولة يجب أن نزحزح مركزها بحيث يتناسب فى كل وقت مع مركز الامتداد . ويمكن ضمان تطبيق هاتين الحركتين إذا اعتبرنا خطاً أو اتجاهاً عمومياً لهما فتزول كل صعوبة فى سبيل ذلك

وهذا الخط خط فرضى متجه جهة الغرب مبتدئاً من المركز الحالى ، أى وسط المدينة ؛ وعلى هذا الخط تنشأ مبان لنقل المبانى الممكن وجودها فى هذه الجهة ، مثل المحاكم والمسارح الجديدة ودور السينما وما إليها من دور الملاهى المعدة للتسلية ، والمبانى الأخرى التى تؤثر فى وجود مركز جديد بدون أن تمس المركز القديم أو فى وسط المدينة القديم . ولقد ضمنا وجود طرق المواصلات الكافية التى توصل إلى مواصلات الأرياف أو الضواحى بعدة خطوط متشعبة سريعة للمساعدة على نماء هذا

المركز . وفى المستقبل تنشأ طرق أخرى بالنسبة لهذا الخط الذى ليس له نهاية الآن ، والذى يجب ألا يحدد امتداده ، ولذلك أنشأنا حى الطلبة والمدارس والجامعة فى جنوبه

ولما تمتد المدينة ، ويعمر الشاطىء الأيسر تماماً ، يكون لهذا الخط نهاية مماثلة لمبدئه . وهـذه النهاية يمكننا أن نعتبرها ابتداء الأحياء الخارجة جهة الغرب . وهذا الخط الذى تتبدل عليه المراكز ـ يكون له أهمية كبيرة فى تغيير المراكز وتنقلها من نقطة إلى أخرى

الجزيرة مركز مستطيل مماثل لا يكون به ازدحام كالموجود فى المركز الحالي إلا إذا وجدت به الحركة والنشاط الموجود فى المدينة

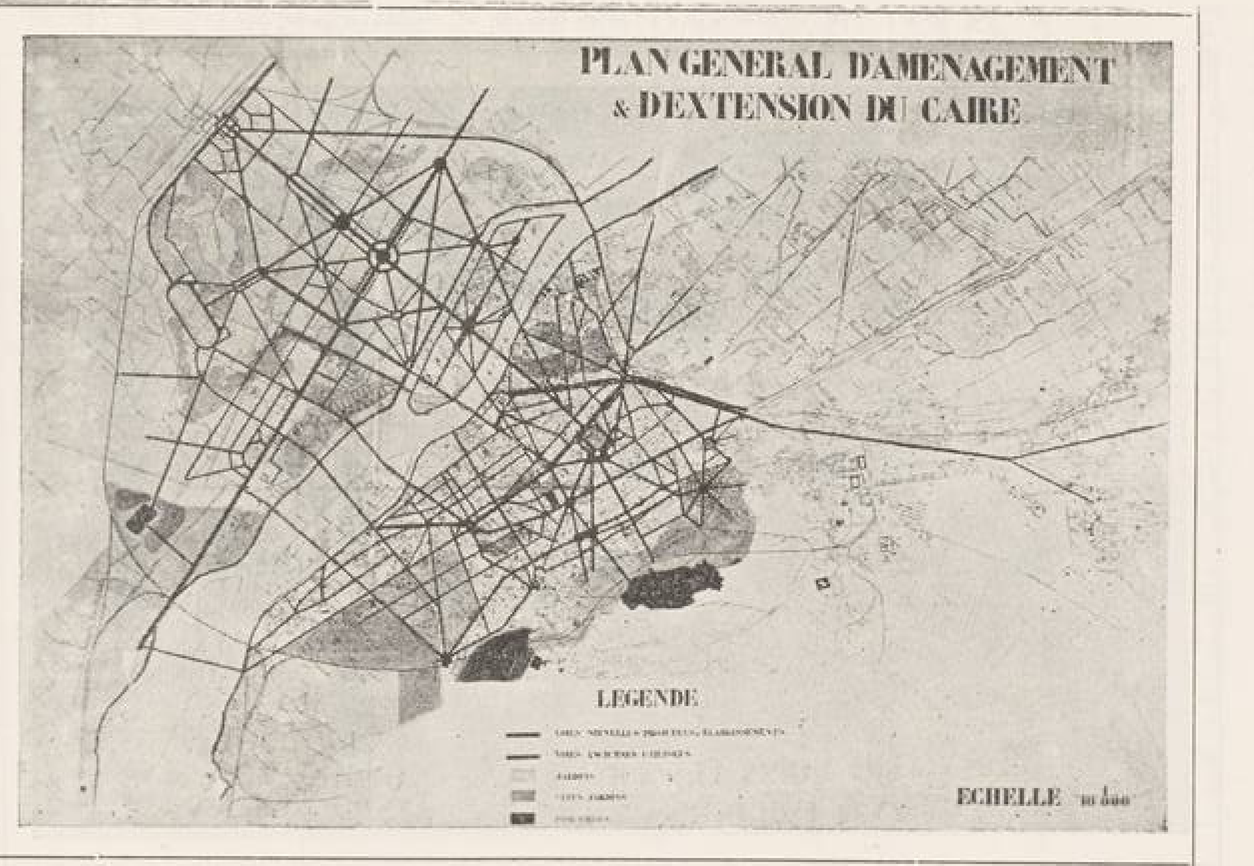
٤ — تخطيط امتداد المدينة

أعطى هذا التخطيط فى لوحة رسم للمسقط العام للتخطيط والتعديل والتحسين لمدينة القاهرة . فالأحياء الخارجية تنشأ على جانبي الخط العمومى وكذلك تطوراتها . ولـكيلا تلتحم تعمل شوارع كبيرة رئيسية تحدد إلى الغرب بحيث ينتهى الشارع الرئيسى العام إلى المحطة الجديدة المزمع إنشاؤها فى الغرب ، ولكى تمتد وتساعد التطور فى جهة الغرب بالضفة اليسرى للنيل

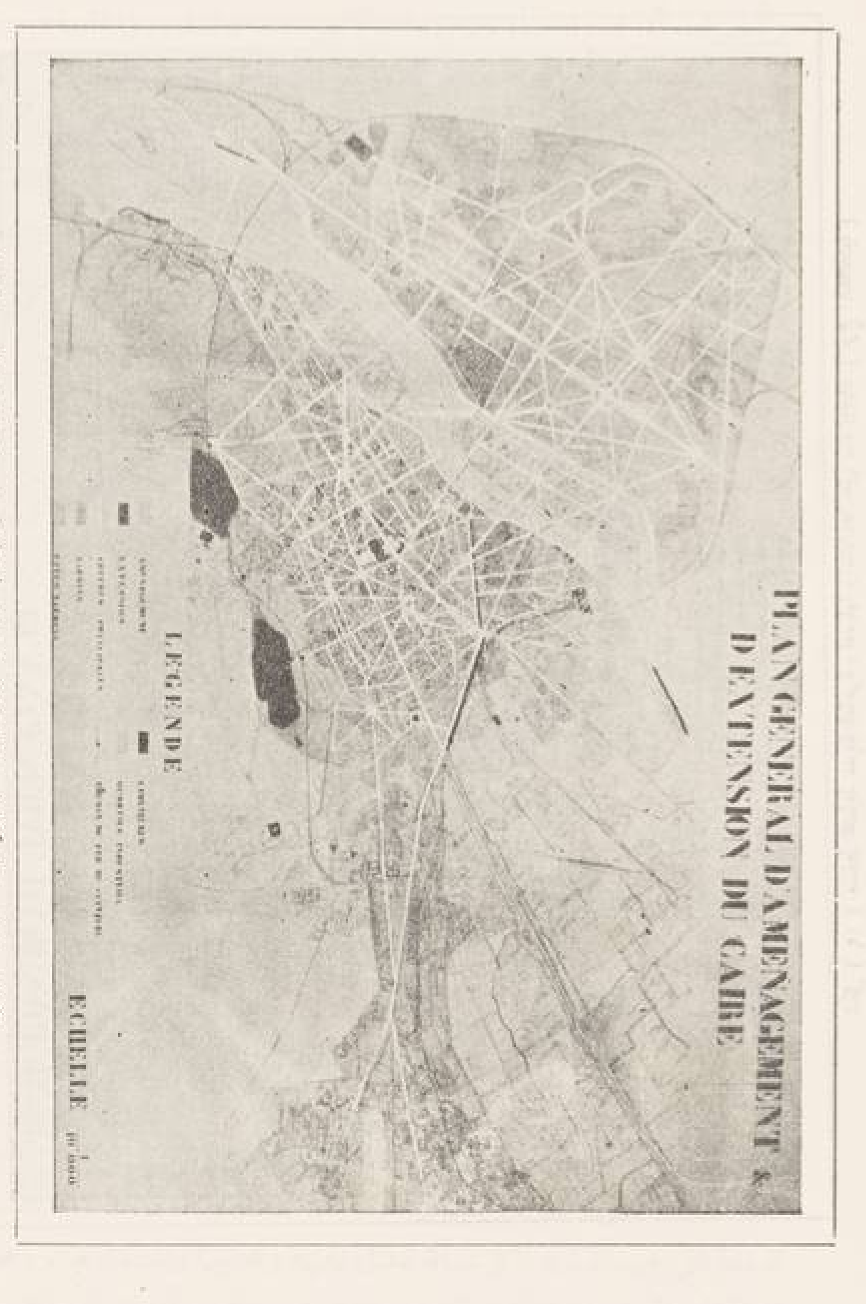
ولقد وضحنا فى تعديل الأحياء ، المبانى والأشغال العموميـــة المزمعة والتى يجب إنشاؤها ؛ وليس من الضرورى ذكرها مرة أخرى . وبالرغم من ذلك يجب أن نشير هنا إلى خط السكة الحديدية الدائرى الذى يجب نقله فيما بعد لئلا يخترق المدينـة إلا فى نهايتها ، ولا يمر فى وسـطها . ويضاف إلى ذلك أن التخطيـط شمل أيضاً كل ما يختص بالمتنزهات والميادين والحدائق

النتيجة

انتهينا الآن من العرض التصويرى للمدينة الذى نوهنا عنه ، ونظن أن عرض هذه المشاهد الطويلة المتوالية يثبت فى نفوس القراء مقدار الصعوبات والمشاهـدات الدقيقة التى يجب اعتبارهـا فى مسألة تعديل المدينة وتحسينها وامتـدادها ، ومجهود الهيئة المشرفة على هذه الأعمال التى هى عبارة عن سلسلة متصلة الحلقات ، وكل حلقة منها متعلقة بالأخرى — ولذلك يجب عمل نظام خاص لـكل منها فى الحال والمستقبل



شكل (١٩) مسقط تخطيط مدينة القاهرة وتعديلها وامتدادها حتى سنة ١٩٣٧ (نزع الملكية)



شكل (٢٠) مسقط تخطيط مدينة القاهرة وتعديلها وامتدادها حتى سنة ١٩٧٧ (التصميم العام)

ولا بد أن يكون للمدينة سياسة إنشائية عامة تسير عليها ، وأن يكون لها مسقط امتداد وتعديل ، يشمل جميع المشروعات العمرانية والحيوية ، ويضمن تنفيذه تدريجياً في مدة لاتقل عن خمسين سنة طبقاً لمواردها المالية السنوية ، أى فى حدود الميزانية السنوية . وهذا أول العمل الحقيق الذى يجب على المجلس البلدى الابتداء به ليحذو حذو الممالك الأجنبية فى اتباع أنجع الطرق التى سلكوها للوصول إلى الغاية المنشودة . وسنشرح بعض هذه الطرق للاسترشاد بها :

أوجد التشريع الفرنسى قانون ١٤ مارس سنة ١٩١٩ الذى صدر للمدن التى يبلغ عدد سكانها ١٠٫٠٠٠ نفس فأكثر ، وضواحى منطقة السين التى يبلغ عدد سكانها أقل من ١٠٫٠٠٠ نفس ، والمدن الجميلة المنظر ، والأثرية ، والتى تتوافر أو تتمثل فيها الفنون الجميلة ، أو التاريخية — فيحتم هذا القانون على كل من هذه المجموعات وجود مسقط امتداد وتعديل يكون محتوياً على الشوارع المقترح عملها أو تعديلها ، محدداً الميادين المتسعة بجميع أنواعها ، وكذلك مواقع الآثار والمصالح العامة ، وكذلك تحديد برنامج للأعمال الصحية والتزاماتها ، وجمال المنظر ، والفضاءات المتسعة المنتظر استعمالها ، وارتفاعات المبانى ، ومشروعات المياه والمجارى ، وأعمال التطهيرات

ويعتمد هذا المسقط بمرسوم على أنه من المنافع العامة . ولا يمكن للملاك أن يبنوا إلا طبقاً لخطوط التنظيم المعتمدة فى هذا المسقط . وهذا أول تقدم أنتجه التشريع الفرنسى فى مجموعة القوانين الخاصة بالتطور العمرانى فى المدن ، كما أنه أول تاريخ سعيد فى الحياة العمرانية أى الحياة البلدية (La Vie urbaine)

ومثل هذا القانون يكفل للمدينة ، بطريقة عملية ونظامية ، القيام بسد حاجتها العمرانية ؛ ويجعلها فى أمان مما يأتى به المستقبل من تطورات قد تكون وخيمة العواقب إن لم تؤخذ لها من قبل أهبتها . وتطبيقه يتطلب قوة فنية وطرقاً عملية يسمى مجموعها علوم البلديات (L'Urbanisme) أو علوم المدن وتخطيطها . وهى علوم صعبة معقدة

والهيكل العمرانى ، أى جسم المدينة ، لا يعرفه إلا المهندسون المعماريون والمدنيون والاقتصاديون والاجتماعيون والإداريون والجغرافيون والمؤرخون الذين تخصصوا فى دراسة المدن (L'Urbanisme)

ولهذه الصعوبات أنشأ مجلس عام مقاطعة السين معهد البلديات بالسوربون بجامعة

باريس فى السنة التى صدر بها هذا القانون لتدرس فيها هذه العلوم لتخريج المختصين فيها . وهذا النوع من التدريس هو فى فرنسا وحدها . وهو يجعل للفرنسيين شرف الأولوية فى وضع ذلك العلم الحيوى موضعه اللائق به . ويمكن القول بأن هذا المعهد هو الوحيد فى العالم الذى اختص بهذه العلوم العالية فى تجديد المدن وتخطيطها وامتدادها

وقد أنشئ فى بلاد السويد أول مدينة ظهر فيها أول مسقط للمدينة قبل هذا التاريخ ؛ وفى ألمانيا كل مدينة لها مسقط يراعى فيه جميع المشروعات الحيوية والعمرانية التى تحتاج إليها . وتشترى المجالس فى هذه البلاد الأراضى الواسعة الواقعة حول المدينة لتسهيل امتدادها العملى ، وتهدم بعض مناطق لإنفاذ مشروع مبان خاص ، وتحتفظ بأواسط المدينة بعد تطهيرها وتعديلها . وقانون أديوك يسهل تنفيذ هذه المساقط ويسمح بتقسيم وتوزيع جديد للأراضى

ومشروع مثل ذلك يطبق فى الولايات المتحدة وانجلترا وفى بلاد الانجلوسكسون . ففى الولايات المتحدة جددت أعمال التعديل وأوجدت فى مبانى الأحياء الوطنية والمبانى العامة طريقة الحدائق والشوارع . وهى حركة شعبية قومية تستحق الإعجاب ، وظاهرة فشت فى كل مكان من هذه البلاد . وعملت مجموعات من هذه المبانى وتطورت تبعاً للشعور بالفائدة الاجتماعية التى عادت على المدينة . وأفادت انجلترا من هذه الحركة المهمة من إنشاء المدن المليئة بالحدائق ما يسميه الفرنسيون (Cité-jardin) ، وهذا هو النموذج الذى لاشك فى أنه المميز للتعديل العمرانى العصرى الحديث

ونخرج من هذا الشرح بأن طريقة عمل المساقط فى جميع الممالك بالنسبة للتشريع المحلى واحدة ، تتلخص فى ثلاث خطوات :

(١) الرفع الحديث للمساحة والتخلص بإيجاد الحلول للحالات الموجودة

(٢) استنتاج كل ما يحتمل من الحالات والاتجاهات فى المستقبل للمدينة . أو بعبارة أخرى هو أن نعد العدة فى الوقت الحاضر لما يمكن أن يقع فى المستقبل من الاحتمالات

(٣) على أساس ما أعطى من المستندات والدرس التحليلى للمدن تعمل المساقط بطريقة علمية وعملية للمشروعات العمرانية

كيفية درس المدن

درس مدينة هو درس موقعها الجغرافى ، ودرس ماضيها ، وأن يميز الإنسان كيف تطورت . والمدينة بجوهرها هيكل اقتصادى يجب تحليله لنستخلص منه الحياة المعنوية والحياة العمرانية . فهذه المدينة تصلح أن تكون صناعية ، والأخرى تجارية . وعلى هذا يمكن أن يبنى مركز المدينة الحقيق ، لأن المدن يختلف بعضها عن بعض . ومجموعة هذا الدرس ترشدنا إلى الطريقة التى تمتد بها المدينة ؛ ومن جهة أخرى تمكننا من أن نتنبأ بمستقبلها ، ونشعر بالفائدة العملية لهذا الدرس الذى يجب أن يكون قاعدة لأعمال البلدية . ولا يمكن إيجاد طريقة أخرى لمعرفة مستقبل المدينة . فدرس بسيط لا يكفى ، لأن الخطأ فى مقارنة الماضى بالحاضر يدعو للخطأ فى البناء للمستقبل على أساس الحاضر

وحقائق العمران هى نتيجة عدة مشاهدات متصل بعضها ببعض . ويجب ألا نعتمد على الفطنة وسعة المدارك وحدها فى استشفاف ظواهرها . ولذلك يجب أن نعمل على أسس علمية ثابتة ، فنحلل جميع الظواهر والمشاهدات فى مدينة من المدن ، فنرى إذا كانت واقعة فى وسط زراعى أو تجارى أو صناعى ، أو إذا كانت فى موقع سهل الاتصال بغيرها أو غير ذلك ، وإذا كان طريق هذا الاتصال برياً أو بحرياً ، إلى ما هو أدق من ذلك من المشاهدات — فكل حالة لها أثرها الخاص فى حياة السكان وتتطلب عملاً خاصاً على أساس خاص

فعلوم المدن ، إذاً ، هى تفصيل وتنظيم للملاحظات والمشاهدات المستندة على حوادث مستنتجة بدقة ؛ وبمقارنة هذه الملاحظات والمشاهدات بعضها ببعض يخلص الإنسان منها إلى عموميات تكوّن أمهات مسائل علم البلديات والعمران

وللحالة الاقتصادية للمدينة دخل كبير فى الفحص عن حالتها الاجتماعية . والنظام الإدارى فى المدينة ، كذلك ، عامل من عوامل تعرف هذه الحالة — ومن هذا نرى كل شىء فى المدينة وثيق العلاقة بالآخر

والإلمام بتاريخ المدينة ، والعلم بتراث ماضيها يساعد الباحث القوى الملاحظة . فكثير من العروض والآنية الفخارية والعملة ، مما يعتبره الكثيرون هنات لا يمكن الاستدلال منها عن كثير من تاريخ المدينة أو قليل ، يعتبر عند مهرة الباحثين شواهد يستنبطون منها كثيراً من دقائق التاريخ وأسراره

والمستندات التاريخية المحفوظة بدور الآثار ودور الحفظ (الدفترخانات) ، ونصوص التشريع والقوانين المختلفة — كل ذلك يمكن الاستناد عليه بطريقة حاسمة فى استنباط الحقائق التاريخية

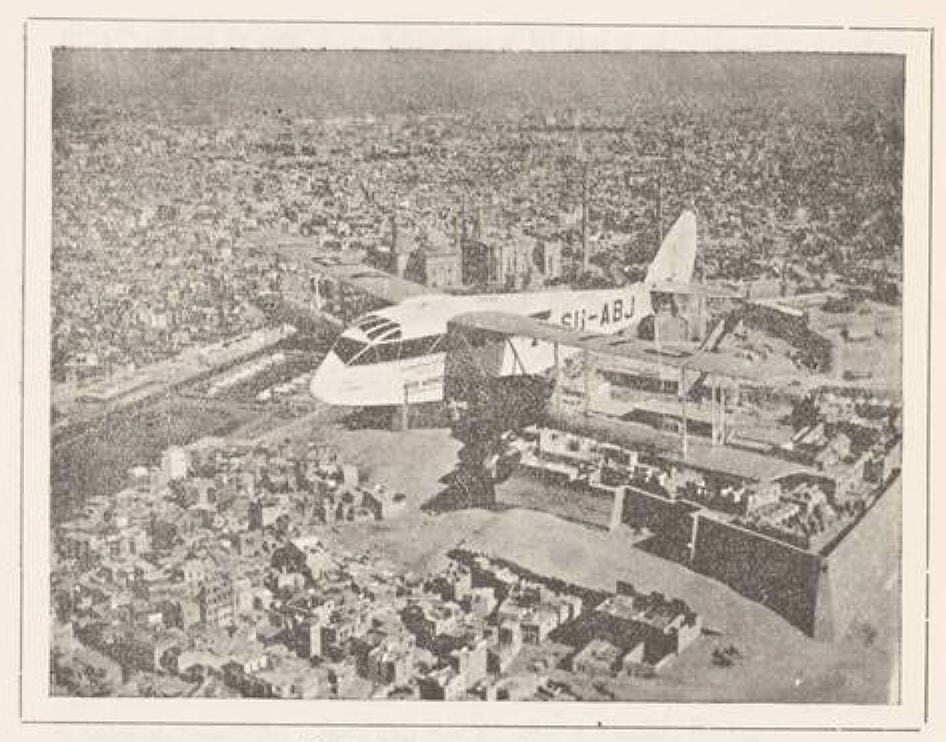
وطريقة أخرى للاستنباط التاريخى يمكن الرجوع إليها ، وهى المساقط القديمة للمدينة ومناظرها العتيقة . وتؤخذ مساقط الآن من أعلى المدينة وهى تمثلها تماماً كما هى موجودة. ورغم أنها مساقط ليست هندسية تماماً إلا أنها تقريبية . وبالرغم من ذلك فانها مستندات قيمة جداً يمكن أخذ فكرة عامة منها عن علاقة المدينة وشوارعها بالنسبة للميادين ومواقعها على شواطىء البحار والأنهار . إذ يمكن ملاحظة ما يعنى بدراسته علم البلديات (L'Urbansime)والأماكن التى توجد بالمدينة خاصة بالمبانى العامة والتى تتعلق بحياة الشعب

وبالجملة فالمدينة هى مخلوق حى يتحرك وينمو ويتغير ؛ وهذه التغييرات هى مراحل تاريخ حياة المدينة

يطرد عدد السكان فى مدينة القاهرة فى الزيادة بشكل محسوس . وقد حسبت هذه الزيادة فى مدة خمسين سنة تبدأ من سنة ١٩٢٨ حساباً دقيقاً بناءاً على الاحصائيات الرسمية ، فوجدت أن هذا العدد سيصل فى سنة ١٩٧٨ إلى ٣٫٣٥٨٫٠٠٠ نفس . وإذا أخذنا عدد ٥٠٠٠ نفس نسبة لكثافة عدد السكان لكل كيلو متر مربع فتكون المساحة اللازمة لهذه المدينة بعد هذا التاريخ هى ٦٧١ كيلو متراً مربعاً . فيالله هذا العدد العظيم ، وهذا التزاحم ، وهذه المساحة الفسيحة التى تفاجىء المدينة على غرة ! إنها ستوجد الحكومة حتماً أمام الأمر الواقع فى المسائل الفنية التى تلزم لهذا العمران من جميع الوجوه الاقتصادية والاجتماعية والأدبية والسياسية

وهذه الأرقام السابقة تحكم بأن هذه العاصمة ستماثل عواصم أوربا وأمريكا من حيث المساحة وعدد السكان . وبمناسبة البحث الحالى لإيجاد مجلس بلدى لمدينة القاهرة يجب أن تدرس جميع الصعوبات التى لاقتها هذه العواصم الأجنبية من حيث العمران الحديث حتى تعد العدة للكفاح وتأخذ الاحتياطات الضرورية للتغلب على هذه الصعوبات

والمشاكل السياسية فى بلاد مزدحمة أكثر خطراً منها فى بلاد أقل ازدحاماً . ولذلك يكون من الصعب حفظ النظام . وهنا تعترض مسألة البوليس إذ يجب أن تكون مراكزه فى نقطة أكثر أهمية من غيرها تصلح محلا للقيادة العامة ، لأن القاهرة



(شكل ٢١) ازدحام المدينة بالمباني والسكان

مدينة كبيرة تكثر فيها الحوادث الاجتماعية والاقتصادية ، وفيها الانتاج الاقتصادى ؛ وأصبح تقسيم العمل واجباً جداً . والحياة العقلية والأدبية فى نشاط وتقدم كبيرين ؛ والتسلية فيها سهلة وتوجد بكثرة . وعلى العكس النضال فى الحياة فيها صعب وكثير . وكثرة الازدحام نتيجة التقدم الصناعى وتقدم عمال المصنوعات الذى يبتدئ الآن فى البلاد — وهذه المسائل لها تأثير كبير فى الإدارة العامة لهذه العاصمة

وأول ما نهتم به فى هذا الكفاح ملاحظة ألا تتسع المدينة بدرجة كبيرة جداً حتى لاتتعقد الأعمال فيها ، كما يجب أن تقسم إلى أقسام لاتكون كبيرة جداً أيضاً فتكون صعبة الإدارة، ولا صغيرة جداً بالنسبة للحياة العمرانية . ويجب ألا يزيد عدد سكان هذه الأقسام أكثر من ٥٠٫٠٠٠ نفس ولا أقل من ٣٠٫٠٠٠ نفس . ويجب أن يوجد مكتب عام للأعمال التى لايمكن تجزئتها مثل : الإنارة ، والمياه والمجارى ، والنقل ؛ فى لندن وباريس عدة أقسام لعواصمها

وتوجد ظاهرة أخرى مهمة لها تأثير كبير فى اتساع المدينة وامتدادها . وهى ، بتطورها إلى الضواحى ، مسألة صحية وخاصة بفن الجمال ، واجتماعية لأن ارتفاع

الأجور والقيمة للأملاك يضطر الطبقة الفقيرة إلى الهجرة خارج المـــدينة ، أى فى الضواحى ، للبحث عن مكان رخيص . وتوجد طبقة أخرى من الأغنياء الذين يشيدون القصور الكبيرة والفيلات ذات الحدائق الكبيرة فتخرج خارج المدينة فى الأحياء الصحية نظراً لرخص الأراضى فيها أيضا ، فيخلق حد فاصل بين الطبقات الاجتماعية . وتعمل الآن مساكن للعمال ، وتهيأ أحياء للطبقات الفقيرة بعد ما كان العمال يسكنون فى الطبقات العليا والبدرونات والمنازل الفقيرة فى جميع الأحياء ، ونتج من ذلك تحديد أحياء خاصة للعمال وأخرى للصناعة وثالثة للطبقات المتوسطة

أما المسألة الصحية فالملاحظ عندما يخرج الإنسان من قلب المدينة ويترك الشوارع الجميلة النظيفة إلى ضواحيها فانه يجد شوارع ضيقة وقذرة وغير منظمة بخلاف الأولى التى مر بها ، وهـذه الظاهرة مرت بجميع العواصم الأجنبية كباريس ولنـدن وبرلين الخ ؛ وشعرت كلها أيضا بتغيير دائم ؛ وقلّ عدد سكانها فى الوسط وزاد فى الضواحى . وها هى القاهرة الآن تئن من هذه الظاهرة . ونضرب مثلا حى شبرا ، والسيدة زينب ، و بولاق ، والخليفة الخ . ولسوء الحظ تمتد هذه الأحياء دون أى مراعاة للنظم الحديثة ؛ وسيكلفنا ذلك طبعا ثمناً عظيماً فى المستقبل القريب

ويجب البحث عن المواقع التى تصلح لإيجاد ضواحٍ بها ، على قاعـدة تثبيت طرق المواصلات بينها وبين المدينة لمدة بعيدة من الزمن فى المستقبل . ويتطلب ذلك درساً خاصاً ووضع خرائط خاصة (Carte-isochrone) للبحث عن الأماكن المتساوية البعد فى الزمن والمسافة بالنسبة لجميع طرق المواصلات الموجودة فى المدينـة فعلا ، والتى يجب إنشاؤها مستقبلا خصيصاً لهذا المشروع . كما يجب وضع قوانين لضم هذه الضواحى إلى القاهرة ، ويضمن اتحادها مع المدينـة وعمل حدود لها على أسـاس العمران المنتظر فى المستقبل . ولا شك أنه لو توافرت طرق المواصلات بين القاهرة وضواحيها ، ووجـدت التسهيلات اللازمـة ، والمساعدات للعمال والأسر المتعددة الأفراد والطبقة الفقيرة ، لمنحهم أجوراً مخفضة على هذه المواصلات — لكان لذلك أثر طيب فى عمار هذه الضواحى وتحسين علاقتها بالمدينة

إن المشروعات الحيوية التى قامت بهـا مصلحة التنظيم حسنت فى بعض الأماكن أملاكا جعلت قيمتها ترتفع جداً . مثلا ، قطعة أرض كان ثمن المتر بها خمسين قرشاً صاغاً ؛ ولما أنشىء بجوارها ميدان جعلها تساوى من الثمن أربعة جنيهات للمتر الواحد .

وهذا كان ظاهراً أيضاً فى عواصم البلدان والمدن الكبيرة فى الممالك الأجنبية ، فان بها أحياء ارتفعت قيمتها أكثر من ذلك بكثير . وإزاء هذا فكرت بلديات هذه البلاد فى وضع قانون لإجبار الأهالى على دفع جزء عظيم من قيمة هذه الزيادة

وهكذا خلقت العاصمة بالصدفة وتبعاً للظروف ، وتطورت كذلك — إذ ابتدأت تخلى وسطها لتملأ حدودها ، وتزدحم بسرعة بعد ذلك فى ضواحيها التى ستنتقل الواحدة بعد الأخرى تاركة مواضعها إلى أبعد منها . وهذه الهجرة وهذا الرحيل والانتقال المتابع يحدث غالباً بواسطة السكان أنفسهم ، محتفظين بعوائدهم القديمة فى سكنى العشش والأكواخ والمبانى الحقيرة

فبذلك لا يمكن ترتيب المدينة ترتيباً اقتصادياً إلا بالعناية بصالح الجمهور وراحته والإقبال على الحياة الاجتماعية ، لأن العمران الجديد الحديث ينتج من الضرورة التى توجدها الظروف الخاصة بالحكام ، أو ضرورات مؤقتة ، مثل المساكن وأجور العمل والعمل نفسه . وهذه المسألة صعبة التحديد بالرغم من اليقظة للحالة المتسعة العامة للمجموعة لإيجاد ترتيب أو نظام دائم لتعميمه فى المستقبل ، وعدم فهم المجموعة لانتشار النظريات العلمية غير المحدودة للملاك لتحديد امتداد المدن الغريبة الحلقة التى يوجد بها عدد كبير من السكان جعلهم يتركزون ويتجمهرون فى نقطة واحدة تتشابك بسلاسل من الأعمال ، متصلة بأعمال المصالح العامة المشتركة التى يتعذر عندها تحقيق التقدم الذى يسهل العلاقات بين الجمهور

وإذا كان المطلوب تعديل قطعة من أجزاء المدينة ، فلابد من تعديل المدينة الكبيرة نسبياً — كما يعدل المسكن بالنسبة لتعديل جزء منه . ولكن إذا أريد تعديل المدينة وترتيبها بالنسبة لحالتها فى المستقبل ، وإذا أمكن تطبيق المعلومات الحديثة الصحية وتسهيل الأعمال لراحة الجمهور — يجب أن يكون ذلك بالطرق العادية . ولقد صار هذا مستحيلا بالنسبة للأسباب الأصلية الأولى ، لأنه لا يمكن تنفيذ هذه المعلومات إلا بفضل الهواء والنور والميادين — هذه العناصر الثلاثة الأولية المميزة للمدن الكبيرة . فاذا لم تتوافر هذه العناصر فى المدينة الكبيرة فيجب أن تتوفر لديها مبالغ كبيرة لجعلها من مميزاتها

وحوادث الامتداد هذه تبعد أجزاء المدينة الحديثة عن وسطها . ولامناص حينئذ

من أن يكون هناك مغالاة عظيمة فى قيمة أراضى البناء فى الأماكن التى تزدحم ، لأن تشييد المساكن والمنازل فى الأماكن المزدحمة بالسكان أولا فأولا ، وقانون العرض والطلب ، يرفع قيمة الأراضى للبناء بطريقة غير قياسية بالمرة . وفى هذه الحالات يزداد حظ أصحاب الأملاك زيادة عظيمة دون أن يقوموا بأى مجهود شخصى ، ودون أى عمل إيجابى ؛ ويصبحون أغنياء — بغير حق — ومحتكرين لهذه البقع التى انتشر بها العمران ، والتى لم يكن ازدياد قيمتها إلا مجرد حظ !

والسكان ، فى هجرتهم واحتلالهم لحدود المدينة وامتدادها ، إنما هم يفرون وينجون من دفع قيمة الزيادة الفاحشة المطردة وعلو الإيجارات التى تكون نتيجة لفرض ضرائب الأملاك التى تؤثر نظرياً وعملياً فى عملية الدخل المالى . فاذا تطورت أثمان الأراضى تتطور مع التاريخ الذى يزيد من قيمتها بالنسبة لزيادة المدينة ، أى بالنسبة لزيادة عدد السكان والثروة لها . وهذه النظرية الآن نظرية جغرافية تثبت أن ثمن الأراضى يرتفع كلما قرب من الوسط العمرانى أى وسط المدينة ويقل كلما بعدت عنه . وإذا اعتبرنا أى عمل كان للمصلحة العامة ،فنستنتج أن أغلبية التكاليف هى من جراء نزع الملكية الذى هو الثمن الأصلى والذى يزداد بارتفاع قيمة الأراضى من تأثير المجموعة نفسها

ونستنتج من ذلك أنه إذا برهن فعلا الشىء غير القابل للنزع بأن تعديل المدينة الكبيرة يتحقق بالنسبة للنظريات الفنية فربما يكون هذا خطأ كبيراً أو غلطة فى الاقتصاد فى هذه الناحية ، خصوصاً فى قواعد اقتصاد المدينة ، وبها توجد أمام ما تؤثره هذه الأراضى . وليس من المعقول الآن أن تتحمل المدينة بمفردها جميع النفقات الضرورية لتوسيع أو فتح الطرق العامة أو رصفها ، أى أن جميع سكان المدينة يتحملون هذه النفقات ، على حين لا ينتفع بهذه المشروعات سوى فريق منهم فقط . أما مصاريف شراء الأراضى فيمكن للمدينة أن تسدد ما صرفته سواء بشراء الأراضى المنتظر ارتفاع ثمنها بحيث يدخل فى خزينتها ربع هذه العملية ، أو بمطالبة الملاك المجاورين بضريبة عن ارتفاع قيمة مساكنهم ، أو بمطالبة الملاك بالتنازل دون مقابل عن الأراضى اللازمة للطرق بطريق الإغراء أو التراضى نظراً لعدم وجود تشريع خاص كاف للتوزيع والتقسيم

أما فيما يختص بأعمال الرصف والتبليط وإقامة الأرصفة والمجارى والمشروعات الأخرى فمن العدل أن تطالب المدينة الملاك بالاشتراك فى نفقاتها

الباب السابع

القانون والتشريع اللازم للتنظيم والمبانى

تمهيد

من المسلم به أن الصحة العامة والأمن العام والنظام هى أس العمران ، والسبيل للوصول إلى الرقى والمدنية . لذا فكرت الحكومات فى جميع وسائل التنظيم للمحافظة على صحة الجماهير ، كنظام المساكن واشتراطاتها الصحية ، وشق الطرق ، وإنشاء المتنزهات ، والنظافة ، والرش ، وإمداد المدن بالمياه الصالحة للشرب ، ومنع تفشى الأمراض ، وتعميم المجارى ، وحماية الشعوب من الأخطار التى تهددها : كتداعى المبانى الآيلة للسقوط ، وخطر الحريق والفيضانات ، وغيرها مما شاكل ذلك ، ووضع النظم لتجميل المدن وتنسيقها بنسبة أهمية كل منها ، وإضاءتها الإضاءة الكافية

ورصدت لذلك المبالغ الطائلة ، ووضعت الميزانيات الضخمة — ولذا كان لزاماً على هذه الحكومات سن القوانين واللوائح التى تضمن تنفيذ جميع ما ذكر

ولو نظرنا إلى مثل هذا التشريع فى القطر المصرى لا نجد منه إلا مجموعة من المنشورات والأوامر واللوائح والتعليمات التى كان يرشد إليها بعض المفتشين والموظفين . وهى عبارة عن حلول لحوادث أو مسائل فنية وقتية كانت تصادف بعض المهندسين والمختصين أثناء تنفيذ الأعمال ؛ وأصبحت قواعد وتعليمات يرجع تاريخها إلى سنة ١٨٨٩ ، أيام أن كانت المجالس البلدية تابعة لوزارة الأشغال ؛ وجمعها قسم البلديات فى مجلد سماه « مجموعة اللوائح والمنشورات » ، وصارت تشريعاً خاصاً

وقد عفا الدهر على هذه اللوائح والتعليمات . والحديث منها ينص بالرجوع لتنفيذ ما ينص عليه القديم منها ، مما لا يتفق مع الحالة الحاضرة وما تخطو به المدن المصرية من التقدم والعمران بمصر حتى فى العاصمة . ولا ينكر المؤرخون تطور البلاد والمدن وما اتبعته من النظم التى لزمت لذلك عند الرومان والمصريين واليونان وبلاد الفرس فى العهد القديم . ولقد ظهر لنا تأثير الحرب العظمى فى هذا العالم من تخريب كثير من المدن وهدم معظم مدن شمالى فرنسا وهولاندا وبلجيكا ، وجميع البلاد التى

نكبتها هذه الحرب ، وما اضطرت إليه هذه البلاد من سن القوانين لتعمير هذه المدن وتجديدها خصوصاً بعد ما كشفته هذه الحرب من تقدم العلوم والصناعات والفنون التى كان تقدمها عاملا قوياً وباعثاً على إطالة مدة هذه الحروب ، سواء بشن الغارات أو وضع الخطط الحربية على حـــدود المدن وشق الطرق بأقرب الوسائل الممكنة لوصول المهمات والجيوش ، والاستغناء عن الأسوار الضخمة التى كانت تحيط بالمدن وتحميها من الغارات ، حيث أصبحت عديمة الجدوى بفضل تقدم الطيران ، فاستبدل بها مطارات يجب الوصول إليها بطرق خاصة سهلة الاتصال بالمدن

وتقدم الصناعات بعد هــذه الحرب وانتشارها أجبر المـدن على تخصيص جزء منهـا لحى الصناعات لراحة الجمهور من جهة وللوجهة الاقتصادية الصناعية والتجارية من جهة أخرى . ولا تنكر أن التجارة وتطورها أوجدت أحياء أخرى خاصة كالمثل السابق لسهولة البيع والشراء بالجملة ، إلا أنه من الوجهة الأدبية والصحية كان من الضرورى ترك أحياء السكن هادئة بعيـدة عن الجلبة والضوضاء التى يحدثها الجمهور التجارى والصناعى ، وكذلك استقلال حى الأعمال بنفسه لسهولة المعاملات بين جميع الأفراد ، هذا علاوة على تقدم حركة المرور التى قلبت جميع مدن العالم رأساً على عقب بالاضطرار إلى توسيع الشوارع وشق الضرورى منها لإيجاد مواصلات أسهل وأقرب ما يمكن بين الحى والآخر وتفى بحركة مرور أنواع المركبات والسيارات ، ويدخل فى ذلك الترام والسـيارات الضخمة المعروفة (بالأوتوبيس) وغيرها بشروط تضمن المحافظة على المارة من الجمهور . على أن التسابق بين الأمم وبعضها فى تقـدم المدن وتعددها وتجميلها ، خصوصاً فى عواصمها ، اضطر كلا منها إلى عمـل تشريع خاص يتضمن تجميل المدن بمعنى الـكلمة ، والمحافظة على العناصر الثـلاثة السابقة الذكر ، وهى الصحة العامة والأمن العام والنظام

ونظراً لأن المدن المصرية أنشئت حيثما اتفق وليست على أساس تنظيم البلدية وتقدم العمران ، فمن البدهى أن هذه الميزانيات لا تكفى لنزع الملـكيات اللازمة ولا لصرف كامل الضوائع ولا للأعمال الأخرى التي تنشأ لتجميل المدن أو مشروعاتها الحيوية

ولولا التسابق والغيرة بين المديرين والحـكام فى الأقاليم المصرية للترحيب بالزيارات التى كان يتفضل بها صاحب الجـلالة المغفور له الملك فؤاد الأول فى بعض المدن أو زيارات رؤساء الحـكومات فى مختلف العهود لما خطت مدننا نحو التقدم فى العهـد

الأخير ، لأن ذلك هو العامل الوحيد الذى كان يدعو إلى التنافس فى تجميل بعض عواصم المديريات ، حبا فى الظهور بها ، وتمشيا مع رغبة جلالته فى تقدم البلاد بتعميم النوادى الرياضية فى البلاد ، وإقامة بعض المبانى المختلفة . وهـذه الفترة تتراوح بين سنة ١٩٣٠ — ١٩٣٣ أى ثلاث سنوات نفدت فيها ميزانيات مجالس هذه البلاد . ويرجع ذلك إلى عدم وجود تشريع للتنظيم ولزيادة الموارد المالية للقيام بالمشروعات اللازمة فى المجالس البلدية والمحلية

أما تشريع المبانى فليس له من أثر مطلقاً إلا منذ إنشاء المجارى ببعض المدن حيث وجدت بعض قيود وشروط لتوصيل المجارى تكلف الملاك نفقات باهظة ويتعذر غالباً تنفيذها فى المبانى القديمة ، حيث إذ يتطلب ذلك هدم جزء كبير من المنازل لاستيفاء هذه الشروط . وغالباً نجد أغلب منازل الفقراء لا يمكن توصيلها بالمجارى بتاتاً بهذه الطريقة ، وهو إشكال تقع فيه أغلب المدن لعدم وضع هذه الشروط قبل الترخيص بالبناء حتى فى المبانى المستجدة والتى ستحدث

ولو تطلعنا إلى ما تصرفه المدن فى مصر ثمناً لضوائع التنظيم أو ثمناً للشوارع التى تنشئها هذه المدن والتى ينتفع بها عدد معين من الجمهور الموجود على جانبى هـذه الشوارع المنشـأة أو القريبة منها لوجدنا أن ميزانيات هذه المدن ترهق لصالح هذا العدد المعين من المنتفعين ، ولذا كان التشريع فى أغلب البلاد الأجنبية يطالب هؤلاء المنتفعين بفرق الثمن الذى استفادوه من رفع قيمة أملاكهم الناتج من إنشاء هذه الشوارع أو المنشآت البلدية

وهـذا مما حدا بى إلى وضع مشروع قانون استخلصته بعد دراسة عدة قوانين مختلفة فى مدن فرنسا وسويسرا وبلجيكا وألمانيا ، مقتبساً ما يمكن تطبيقه على بلادنا المصرية المحبوبة ، مسترشداً بالقانون الفرنسى الصادر فى ١٤ مارس سنة ١٩١٩ ومعدلا بقانون ١٦ يوليو سنة ١٩٢٤ خاصا بامتداد وتعديل المدن . ولعلى أكون قد وفقت لخدمة بلادى التى يجب علىّ وعلى كل فرد من أبنائها أن يعمل على رقيها وسعادتها ، وأن ينهض بها النهوض كله حتى تستعيد مجد فراعنتها الأول وآبائها الغابرين ، وحتى لا تكون أقل حضارة من بلاد العالم الراقية ولا سيما فى ذلك العصر الزاهى والعهد الجديد ، عهد حضرة صاحب الجلالة مليكنا المحبوب « فاروق الأول » ، حفظه الله ، وجعل أيامه أيام سعادة ورخاء على البلاد

* * *

(١) القواعد التشريعية وتقييد حرية الملاك :

يتطلب تجميل المدن وتعديل القديم منها عدة اعتداءات على الأملاك الخاصة وعلى حرية الملاك فى تنظيم أراضيهم ، بأن يشيدوا فيها مباني حسب أهوائهم وميولهم

إذ يجب فى الحقيقة فتح شوارع عمومية جديدة ، وتوسيع وتعديل شوارع موجودة فعلا ، وعمل ميادين ومتسعات فسيحة ليست لحاجة حركة المرور فقط بل للتهوية أيضاً ولتجميل المدن . وكذا يجب إقامة المبانى الخاصة مع عمل الاحتياطات اللازمة لدرء الخطر الذى ينتج من تداعى أو هدم المبانى الآيلة للسقوط ، أو خطر الحريق الذى يهدد الأمن العام ، كما يجب أن تشمل التهوية اللازمة والتوصيلات الصحية (المجارى) — وإلا أوجدنا منبتا للقذارة يضر بالصحة — وإنارة المدن وتغذيتها بالمياه الصالحة للشرب

ولا يكفى توفر الأمن والشروط الصحية فقط ليكون تطور المدينة متوازناً ومنتظماً ، بل يجب أن تكون المبانى موافقة لكل حى ومتناسبة مع طراز المبانى الموجودة . فلا يجوز الموافقة مثلا فى أحياء السكن — التي يجب أن تكون التهوية بها متوفرة وسهلة — على مبان مرتفعة ومزدحمة ، إذ لا يتناسب وجود ذلك إلا فى حى الأعمال

ومما يجب اتباعه المحافظة على الطراز والمميزات الخاصة بكل حى ، وفى بعض الأحيان على حماية مجموعات لمبان أثرية أو قيمة من الوجهة المعمارية ، ولذلك توضع عدة قيود ضد حرية البناء

وأخيراً يجب تحديد حرية السكان فى صناعاتهم وتجارتهم وعدم إقامة المبانى المضرة أو المقلقة للراحة فى الأحياء التي تضر بها

وهذه القيود ضرورية جداً ضد حرية الملاك والسكان وإلا كان التطور العمرانى يسير فى طريق الفوضى ويؤدى إلي خسائر وأضرار ضد الجميع ، ولا تستعمل هذه القيود التى تضر بحقوق الملاك إلا فى الصالح العام وتكون تشريعاً نسميه «قوانين البلدية»

مشاهدات تاريخية :

وإذا تتبعنا منشأ التشريع القديم فى الأمم المتمدينة التى خطت بمدنها إلى الأمام — كما هو ظاهر الآن فى مدن فرنسا وألمانيا وسويسرا والولايات المتحدة وغيرها —

رأينا أن السلطة فى تلك العهود كانت مطلقة التصرف ، وكانت تصدر المراسيم فى إبانها ضد الملكية والحرية أو الحرية الخصوصية فى سبيل المنفعة العامة ، وبذا سهل تحقيق العمليات والمشروعات الكبيرة المهمة فى البلاد ، إلا أنه كان العمران قليلا والاهتمام بشئون الصحة وليداً ، وكان لحركة المرور شروط ضئيلة ، وكان الاهتمام غالباً فى ذلك الوقت مقصوراً على جمال المنظر الذى كان مسيطراً على كل شىء آخر حيثما كان ، وكان هو الوسيلة العظمى والسبب فى فتح الشوارع المتسعة جداً والميادين الملكية وإيجاد مجاميع من تلك المنشآت

هذا وقد تتبعت المبانى الممتازة بفن العمارة التى لا تزال للآن الحلية والشرف لكثير من المدن — كثيراً من قوانين وتشريعات الممالك الأجنبية المتبعة فى مجالسهم البلدية ، ودرستها دراسة وافية فى معهد البلديات بجامعة باريس ، فما وجدت قانوناً يصلح تطبيقه على بلادنا المصرية سوى القانون الفرنسى ، خصوصاً وأن قانون الأحكام والعقوبات المعمول بها فى محاكمنا المصرية مقتبس من ذلك القانون

اقتضى تطور الحضارة فى الممالك احترام الملكية ، الأمر الذى قلل من السلطة الإدارية والبلدية ،وجعلها غير مطلقة التصرف ، وكان ذلك فى عهد تطور الصناعات وانتشار السكك الحديدية وتقدمها ، فنشأ عن ذلك كثرة ازدحام المدن

فنى فرنسا فى أوائل القرن العشرين فضلت المنفعة العامة على المنفعة الخاصة، ووضعت عدة قوانين لذلك

أولا — قانون الصحة العامة الصادر فى ١٥ فبراير سنة ١٩٠٢ ، ينظم الرقابة على المبانى فيما يختص بالمسائل الصحية بالنسبة للتهوية والنظافة

ثانياً — القانون الصادر فى ٣ مايو سنة ١٨٤١ الخاص بنزع الملكية واسع النطاق به ضمانات وافية للخدمة العامة

ثالثاً — القوانين الصادرة فى ٢١ ابريل سنة ١٩١٤ و ٦ نوفمبر سنة ١٩١٨ و ١٧ يوليو سنة ١٩٢١ ولا سيما القانون الأساسى للبلدية الصادر فى ١٤ مارس سنة ١٩١٩ المعدل بقانون ١٩ يوليو سنة ١٩٢٤ الخاص بامتداد المدن وتعديلها

(٢) قانون تعديل المدن وامتدادها

يطبق هذا القانون على جميع البلاد التى يكون عدد سكانها أكثر من عشرة آلاف نفس ، وعلى البلاد التى بها مصايف مثل الاسكندرية ، والبلاد الصحية التى

بها مصحات مثل حلوان ، والتى يحج إليها عدد كبير من السكان فى أيام المواسم مثل طنطا ودسوق ، وكذلك على البلاد التى يزداد عدد سكانها بكثرة مطردة فيقضى عليها جميعاً بعمل مشروع تعديل وتجميل وامتداد

يحتوى هذا المشروع على مسقط موضح به تخطيط جميع الشوارع العمومية المقترح إنشاؤها أو تعديلها ، ومواقع الميادين والحدائق العامة والملاعب المختلفة . ويحتوى أيضا على برنامج يحدد الالتزامات الصحية والأثرية الخاصة بالجمال ، وأيضاً جميع القيود اللازمة لذلك، وخصوصاً الفضاءات المتسعة الواجب الاحتفاظ بها ، وارتفاعات المبانى والاجراءات الخاصة بتغذية المدن بالمياه والتهوية والإنارة

المشروع مع مسقطه وبرنامجه وبعض تعليمات سنعود إليها فيما بعد ، وشروط التطبيق واللوائح والقوانين التى فرضت لتنفيذه — يجب أن تبحث وتقرر بقرارات المجالس البلدية ثم تعتمد بمرسوم يصدر بعد بحثه ثانية فى مجلس الوزراء

وتوجد أحياناً أرض فضاء على حدود المدن الكبيرة بشروط غير صحية ومضرة ، فيجب أن يدخلها القانون فى حدود التعديل العمرانى للبلدية ويجعلها خاضعة للمراقبة الشديدة

قانون البلدية الذى يفسر برنامج التعديل والتجميل أو الامتداد المعتمد بمرسوم يتعرض للملكية الخاصة لما به من الالتزامات والحقوق الشديدة التي تخول توسيع السلطة المعترف بها للبلدية

ويتحتم أن يكون قانون التعديل تاماً لا يحتوى على أى نقص أو أحوال مبهمة وغامضة فى التشريع الداخلى حتى لا ترتبك الهيئات التنفيذية فى التطبيق ، وبذلك يمكن الحصول على نتائج قيمة إذا قدرت البلدية الموارد والمنفعة العامة

وسنجتهد فى توضيح هذا التشريع الحديث للبلدية . وسنمتحن أولا الأحوال الخاصة بالتنظيم ونزع الملكية والتعويضات أو الاستبدالات العقارية التى تتعدى بالطريقة المباشرة على الملكية الخاصة . وسنستمر فى دراسة القوانين التى تسمح بتحديد نشاط السكان والعمران، بوضع اللوائح ورقابة مواقع البناء الخاصة والمناطق الصناعية والمحال المقلقة للراحة أو التى تهدد الأمن العام أو المضرة ، والمياه والإنارة والمجارى

خطوط التنظيم

خط التنظيم هو الخط الموضوع والمرسوم بواسطة السلطة الإدارية لتحديد مقاسات الشوارع العمومية على حدود الأملاك الخاصة ، حتى إذا تعدى عليها يجبرها إلى الارتداد إلى اتساع الشارع العمومى

كل مالك لقطعة على جانبى الشارع العام يريد التسوير أو البناء أو الترميم لابد أن يطلب خط التنظيم . وعلى السلطة المختصة بعد عمل المعاينة اللازمة أن تعطيه خط التنظيم أى ترخص ببناء السور أو المبانى أو الترميم على خط ثابت . فإذا كان خط التنظيم يفصل قطعة من الملك ويضمها للشارع العام تشتريها السلطة إما بالطريق الودى بالاتفاق ، وإما بالطريقة الموضحة بنزع الملكية ، ويسمى هذا الجزء ضائع تنظيم

وإذا كانت مبان موجودة وبارزة عن خط التنظيم فيجب ألا ترمم ولا تقوّى بأى حال من الأحوال حتى تهدم بعد قدمها ثم تبنى الواجهة على خط التنظيم ويضم الجزء الخارجى إلى الشارع ، وبذلك لا يستحق المالك إلا ثمن الأرض التى دخلت ضمن الشارع فقط ولا يدفع ثمن شىء للمبانى

تعتبر خطوط التنظيم الموضحة بهذا المسقط نافذة المفعول من تاريخ اعتماد مسقط التعديل . والملاك الذين تمسهم هذه الخطوط يجب عليهم طلبها قبل البناء والترميم ؛ وعلى رئيس البلدية الترخيص لهم طبقاً لقانون التنظيم

ويجب على إدارة البلدية تحديد ترميم المبانى الخارجة عن خط التنظيم الذى يسمح به بصفة استثنائية للتقوية

اعتماد خطوط التنظيم

السلطات المختصة لاعتماد خطوط التنظيم تختلف حسب ترتيب الشوارع العمومية واعتبارها بالنسبة لكونها مسقط تنظيم عادى أو مسقط تعديل عام

فالمسقط العادى الذى يختص بشارع عمومى معين تعتمد خطوط تنظيمه للمنفعة العامة بقرار من مجلس الوزراء ، بعد استيفاء الإجراءات المتبعة فى تعليمات ومنشور الوزير المختص (أى الأبحاث ورأى المجلس البلدى) ، ولايوجد أى وضع قانونى يبين تحديد كيفية خطوط التنظيم . ولكن المفروض أن الاعتماد يحصل عند الإعلان

باعتباره من المنفعة العامة ، ويسمح بنزع الملكية إذا كان ذلك ضرورياً لتنفيذ خطوط التنظيم

وإذا قصد بالشارع العام أن يكون طريقاً زراعياً ، فالطريقة لا تختلف عن السابقة إلا بزيادة رأى مجلس المديرية . وإذا كان المراد طريقاً قروياً ، أو زراعياً كبير المواصلات ، فتعتمد خطوط التنظيم من مجلس المديرية بعد أخذ رأى المجلس البلدى . ويجب استصدار مرسوم باعتباره من المنفعة العامة حتى يمكن عمل نزع ملكية الأجزاء الداخلة فى هذا الطريق إذا لزم ذلك

أما فيما يختص بخطوط تنظيم شوارع البلدية فتعتمد من هيئـــة المجلس . إلا أن المجلس لا يملك حق النطق باعتبارها من المنفعة العامة التى تتطلب مرسوماً بذلك

المساقط العمومية للتعديل الموقع عليها خطوط التنظيم للشوارع المختلفة يتقرر أنها من المنفعة العامة بقرار من مجلس الوزراء ومرســوم ، بناء على طلب وزير الداخلية بعد البحث ، وبعد إبداء معلومات ورأى المجلس البلدى ومكتب الصحة ولجنة التعديلات للمديرية واللجنة العليا للتعديلات بالوزارة المختصة ، وهذا النطق بالمنفعة العامة يكسب اعتماد المسقط

مسقط التعديل الذى يعمل فى المناطق المتخربة لإعادة المباني القليلة الأهمية يمكن للمديرين النطق باعتبارها من المنفعة العامة بدون تداخل الإدارة

<u>اعتماد خطوط تنظيم البلدية التى تهم الطرق الكبيرة المهمة أو الطرق الزراعية</u>

فى المسقط العام للتعديل يجب أن تشترك مصلحة الطرق والبلدية فى التعديل الممكن فى خطوط تنظيم أو تخطيط شوارع غير بلدية . وهذه التعـديلات يمكن أن تكون مهمة بدرجة تسبب تغيراً كلياً فى الطرق العمومية أو الزراعية

ويكون ذلك بعـد اعتماد المسقط العــام للتعديل حيث ينتقل إلى درس مسقط خطوط التنظيم الخاص بهذه الشوارع ، ويجب أن تتحد المصالح المختلفة معاً

فإذا كانت خطوط التنظيم معتمدة قديماً ويجب تعديل شوارع خارجة عن البلدية ، فمصلحة الطرق والـكبارى أو مصلحة الطرق القروية (Service Vicinal) هي التى تواصل اعتماد المساقط الجديدة لاعتبار تبعية هذه الشوارع لها ؛ ولـكن مصلحة البلدية

يمكنها فى بعض الأحوال أن تبقى الخطوط القديمة وتطلب اتساعها ، وتتحمل البلدية هذه المصاريف

٣ — نزع الملكية

نزع الملكية للمنفعة العامة

خطوط التنظيم المنظورة المعتبرة فى مسقط التعديل تتطلب حذف بعض أملاك ، وإلغاء البعض الآخر ، وفتح شوارع أى اختراق الأملاك الخاصة

ولقد رأينا أن تأثيرها يمنع ، قانوناً ، الخاصة من إقامة مبان جديدة تتعارض مع التخطيط المعروض حتى فى بعض أحوال الترميم وصيانة المباني المتأثرة بهذه الخطوط ؛ والتزامات خطوط التنظيم تمنع إذاً كل العقبات التى تتعارض مع تحقيق هذه الخطوط ولكن لا تضمن هذا التحقيق ولا يوصل إلى ذلك إلا بنزع الملكية

الطريقة القديمة التى كانت متبعة لغاية القرن الثامن عشر فى فرنسا هى استيلاء السلطة الإدارية على الأراضى الضرورية اللازمة لأعمال الحكومة بدون حماية ورعاية حقوق الملاك ، وبدون اتخاذ أى إجراءات قانونية . والقاعدة أن السلطة الإدارية تقدر تعويضاً اختيارياً بواسطتها أو بواسطة المحاكم الإدارية ، ولكن غالباً لا يتسلم الملاك شيئاً وليس لهم حق الرجوع

وأوجدت الثورة الفرنسية فكرة عكسية ضد ذلك ، وهى احترام الملكية الخصوصية التى لا تضحى إلا بالمنفعة العامة فقط نظير تعويض عادل يعطى لهم

وأيد القانون المدنى هذه المبادئ بعد عدة سنين فى مادة ٥٤٥ — « لا يجبر أحداً على أخذ ملكه إلا إذا كان للمنفعة العامة نظير تعويض عادل يدفع مقدماً »

ويلاحظ أن أساس التعويض أن تدفع الإدارة الثمن قبل وضع يدها على ملكه .

اختلفت إجراءات نزع الملكية فى أوائل القرن التاسع عشر ، وبالأحرى طبق مبدأ نزع الملكية للمنفعة العامة بواسطة سلطة المحاكم (القضاء) . والمحاكم المدنية هى المختصة بتنفيذ الاجراءات القانونية الخاصة بضمان حقوق الملكية والملاك والنطق بنزع الملكية الخاصة أى تحويل الملكية الخاصة بتعويض وتمليك الإدارة لهذا الملك من تاريخ دفعها هذا التعويض

إجراءات نزع الملكية (Procédure d'expropriation)

إجراءات نزع الملكية تشمل عدة وجوه

١ — اعتبار المنفعة العامة ينطق بعد بحث وإقرار السلطة الإدارية . ويلزم لذلك قانون للأعمال الأميرية الكبيرة ، ومرسوم وقرار من مجلس الوزراء للأعمال الأقل أهمية ، ومرسوم لأعمال مجالس المديريات

ولكن القانون الفرنسى الصادر فى ١٤ مارس سنة ١٩١٩ ويوليو سنة ١٩٢٤ وضحا أن جميع الأعمال التى تنص عليها مشروعات التعديل والتجميل فى المدن تعتبر من المنفعة العامة بعد قرار مجلس الوزراء

٢ — بحث الأجزاء المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة (L'enquête parcellaire)

اعتبار المنفعة العامة ينطبق عادة على اعتماد المشروع الابتدائى الذى يوضح عادة فكرة المشروع العامة ، ولا يفسر بالتفصيل ما هى الأملاك المتأثرة ، وما هو مقدارها

بحث الأجزاء المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة يبين تماماً التعديلات التى ستلحق الأملاك الخاصة ومبينة بوضوح على رسومات ومساقط أى حدود زوائد التنظيم ومساحات ضوائع التنظيم وأسماء الملاك

٣ — قرار بنقل الملكية وحكم نزع الملكية (Arrêté de cessibilité et Jugement d'expropriation)

بعد بحث الأجزاء المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة والتى درست فيها ملاحظات أصحاب هذه الأجزاء ثم تقرر السلطات الإدارية الأملاك الضرورية التى تلزم لها وقرار نقل الملكية وحكم نزع الملكية الذى يصدره المدير ثم تنطق به المحكمة المدنية بعد التأكد مما إذا كانت جميع الضمانات القانونية أعطيت لهؤلاء الملاك أى أصحاب الأجزاء المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة

ينشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية ويعلن به المالك وينسخ فى مكتب الرهن العقارى ثم يلغى ويستبدل عند ذلك حق الملكية الخصوصية بحق التعويض

٤ — قانون التعويضات (Règlement des Indemnités)

كل المستأجرين والمستقلين والذين لهم أى حقوق أخرى يجب أن يتقدموا بإثبات

شخصيتهم فى ظرف ثمانية أيام تحتسب من يوم نشر الحكم . وعلى الإدارة أن تفرض مبالغ التعويض القانونية على الملاك والمستأجرين الخ. وفى حالة عدم الاتفاق تطلب اجتماع جمعية حكام نزع الملكية . وهم ثمانية حكام يرأسهم قاضى المحكمة الأهلية الذى تتداول معهم بعد سماع المتنازعين (الأحزاب) . ويمكن انتقال هؤلاء الحكام لمعاينة الأجزاء إذا لزم ذلك ، ويحددون مبالغ التعويض بدون استئناف ؛ وقرار الحكم لا يلغى إلا بمحكمة الاستئناف فى حالة اغتصاب القانون ومخالفته فقط

وعلى الإدارة دفع التعويض المحدد أو إيداعه بالمحكمة إذا وجدت موانع أو محظورات أو رهونات عقارية الخ ، ثم تمتلك الأراضى

اعتبار المنفعة العامة (Déclaration d'utilité publique)

وضحنا سابقاً أن الإنسان يخلط أحياناً بين اعتماد خطوط التنظيم المبينة بمساقط التنظيم واعتبار أن الأشغال الضرورية اللازمة لتحقيق هذه الخطوط من المنفعة العامة

ودافعت وزارة الداخلية عن هذه القضية فى فرنسا بأن المرسوم صدق على مساقط التعديل والتجميل ، وأن القانون وصفها بالمنفعة العامة ولا يكون فى الحقيقة إلا مرسوم اعتماد فقط ، وأنه يجب أن يستصدر عدة مراسيم أخرى ثانوية لاعتبار أعمال التنفيذ من المنفعة العامة ، وأن مجلس الوزراء وافق على هذا التشريع ووضع مراسيم خاصة لتنفيذ الأعمال المفروضة فى بعض المساقط التى كانت اعتمدت أنها من المنفعة العامة

ومما يؤيد هذا التشريع أن المساقط العمومية للتعديل والتجميل تعمل غالباً باتفاق غير تام ، ويجب أن تكمل علاوة على ذلك بمساقط جزئية بخطوط التنظيم بحيث تكون أكثر تفصيلا

ولكن هذا التشريع الذى يعقد الإجراءات يظهر لى أنه يحوى خطأ

إنه من الطبيعى أن المنفعة التى تعود من الأشغال العمومية المقررة فى مشروعات ابتدائية غير تامة التفاصيل ، أو غير المتقنة ، هى عينها تماما لأعمال الطرق والترع والسكك الحديدية ، حيث إن مساقط الأجزاء (المساقط التفصيلية) التى توضح تماما الأجزاء المتأثرة (أى المنزوع ملكيتها) لا تطلب اعتباراً جديداً بأنها من المنفعة العامة ، بل بقرار نقل الملكية أو حكم بنزع الملكية الذى يؤخذ بعد بحث الأجزاء وعمل إجراءات نزع الملكية

وإنى أرى أنه عند ما يكون المسقط العام للتعديل والتجديد غير تام الاتفاق ولا يسمح بالتجديد فى بعض أجزاء المسقط ، ومساحات الأجزاء اللازم نزع ملكيتها أوالتى أمامها زوائد أو التى يفرض عليها حقوق ، فالإجراءات الصحيحة يجب أن تكون كالآتى : —

إذا لزم نزع ملكية يجب عمل مسقط للأجزاء ، ويقدم للبحث الخاص فى ظرف ثمانية أيام بعدها بدون اعتماد جديد بأنها من المنفعة العامة ، ويحقق قرار نقل الملكية إجراءات نزع الملكية

وإذا لزم تطبيق (Servitude) الالتزامات فلا محل لنزع الملكية ولكن اعتماده يكون للموافقة . ويجب عمل مسقط خطوط تنظيم جزئى وينفذ بالإجراءات العادية بالنسبة لشارع مدنى ، ويكفى اعتماده من المدير بعد بحثه . وإذا لزم زيادة على ذلك نزع ملكية فلا يكون من الضرورى الالتجاء إلى اعتماد جديد لاعتباره من المنفعة العامة إلا إذا كان هذا المسقط الجزئى المعتمد بقرار من رئيس المجلس أو المدير غير محدد لتطبيق المسقط العام للتعديل والتجميل الذى اعتبر سابقاً أنه من المنفعة العامة ، ولكن يعدله بطريقة هامة

نزع الملكية الإجمالى

إن قانون سنة ١٨٤١ لا يسمح إلا بشراء الأراضى الضرورية فقط اللازمة للأجزاء المأخوذة فى المشروعات العامة ، فمثلا فتح الشوارع يسمح بنزع ملكية الأراضى الواقعة فقط بين خطوط التنظيم . وكان للملاك حق المطالبة بشراء مجموع المبانى التى يهدمها نزع الملكية أو الباقى من هذه الأجزاء إذا كانت أقل من ربع المجموع العمومى وأقل من ١٠٠٠ متر مسطح ؛ ولكن الإدارة لم يكن لديها من الحق ما يخولها ذلك ، وبذلك تظهر الصعوبات والعقبات التى تعترض الإدارة والتى لا يمكنها وقف بناء وتكوين القطع الصغيرة أو الرديئة التكوين لاقامة المبانى الصحية عليها أو المقبولة المنظر . وكان غالباً من المصلحة العامة أنه يجب على المدينة شراء جزء كبير مرة واحدة وتقسيمه قطعاً جيدة الشكل والمقاس ، وكان أيضاً من حقها الشرعى أن تكسب من بيع هذه الأراضى نظير التحسين والتصقيع التى أكسبته لها

وقانون ١٨٤١ الذى يهتم بضمان المنفعة الخاصة لا يسمح لها بذلك . ومرسوم ٢٦ مارس سنة ١٨٥٢ الذى يطبق على مدينة باريس فقط والذى يمكن تطبيقه أيضاً

على المدن التى تقبل تطبيقه . وحوى هذا المرسوم أول تعديل لقانون ١٨٤١ حيث أعطى سلطة للادارة بإمكان نزع ملكية مجموع الباقى أو العمارة المتأثرة أو الملحق بها نزع الملكية إذا رأت أن الأجزاء الباقية لا تصلح لإقامة مبان صحية عليها . ويمكنها أيضاً أن تنزع ملكية مبان خارجة عن خطوط التنظيم إذا كان امتلاكها ضرورياً لنظام الشوارع القديمة التى يتقرر أن وجودها عديم المنفعة

وتجبر أصحاب الأملاك المجاورة لهذه الأجزاء الباقية على شرائها وإلا تنزع أملاكهم.

وهذه الأحوال طبقت غالباً فى العمليات الكبيرة للتنظيم فى عهد الامبراطورية الوسطى ؛ وكبر قانون نزع الملكية فى المدن ، ولكن بطريقة محدودة أيضاً

وضرورة امتداد المدن ابتدأت بتوسع وعرفت فى أوائل القرن العشرين . واجتهد المشرع أن يحققها أولا فى تعديل مرسوم ١٨٥٢

وقد مدّ قانون ١٠ فبراير سنة ١٩١٢ الرغبة فى نزع ملكية الأجزاء القذرة المبانى علاوة على غير الصحية منها وكذلك القبيحة المنظر ، وهو يسمح أيضاً بفرض حقوق على الأجزاء الزوائد التى هى أقل من ١٥٠ متراً مسطحاً ، وجميع المبنى إذا كانت الأجزاء مبنية . وهدم الجميع أو جزء منه عند عمل إجراء نزع الملكية إذا كانت مساحته أكثر من نصف مجموع المساحة الكلية

ولكن المشرع لم يتأخر عن الاعتراف بضرورة عمل تشريع أقوى تحقق بقانون ٦ نوفمبر سنة ١٩١٨ . هذا القانون يعدل قانون ٣ مايو سنة ١٨٤١ فيما يختص بنزع الملكية الإجمالى أو للمناطق ، ولايمكن الإدارة من اعتماد نزع الملكية للمساحة المحيطة بالمبانى العامة المطلوبة فقط ، بل كل مايعترف به لازم لضمان هذه المشروعات وما يزيد من قيمتها سواء فى الحال أو المستقبل ، ويعيد الحال كذلك فيما يختص بالتنظيم والشوارع للمساحات الخارجة عن خط التنظيم والتى تعترض التقسيم الجزئى ، أو غير القابلة للبناء والتى تتفق مع المسقط العام لهذه الأعمال

وهذه الصيغة واسعة النطاق جداً يخيل أنها تمكن المدن وتخولها الحق فى نزع ملكية قطر أو شطر كبير من المدينة للتحسين والتقسيم والبيع

تحديد التعويضات

الأصل فى قانون ١٨٤١ وضع الثقة فى حَكَم من الملاك لتحديد التعويضات يعطى

ضمانات طيبة للمنزوعة ملكيتهم ضد استبداد الإدارة ، ولكن لا يعطى أى ضمان للادارة ضد الغلطات التى تصدر من هؤلاء الحكام طبقا لأهوائهم وميولهم الشخصية . ووجدت أحوال كثيرة ظهر فيها ارتفاع الأثمان المبالغ فيها مع عدم التناسب بين هذا الارتفاع وقيمة الثمن الحقيقى للأجزاء المنزوعة ملكيتها

وإذا لم تتبين الإدارة هذا الخطأ والضرر الذى يمكنها من الاستئناف تكون بدون ملجأ ولا يمكنها التقهقر أمام نزع الملكية التى أصبحت غير معقولة وتضطر بطبيعة الحال لدفع المبالغ المحكوم بها

والتعديل الحديث بقانون ١٨٤١ يقصد به معالجة هذه الحالة بتغير عدد الحكام حيث أصبح عددهم ثمانية حكام (أعضاء) بدلا من اثنى عشر ، ويرأسهم قاض يتداول معهم

وينتخب الحكم من جميع المديرية . ويجب ألا يعرف كل عضو أكثر من واحد من سكان هذا البلد المقصود فيه هذا التقدير ، وبهذا يكون الأعضاء غير قابلين للتأثير محلياً ويساعدون بخبرة القاضى الرئيس

وسيتجنبون القرارات غير المناسبة التى وجهت لهم عليها انتقادات سابقاً . والنص الجديد للقانون الموضح بالبند ٤٨ أن التعويض لا يراعى إلا بالنسبة للحالة الحاضرة ، وبعضها متسبب من نزع الملكية بالوجه الشرعى . والتعويض لا يكون للخسارة غير المؤكدة أو الخيالية (الغيابية) والتى لا تكون نتيجة مباشرة لنزع الملكية حتى يقدم طلب ما من هذا القبيل أمام الحكم

يمكن للادارة أن تطالب بعمل قرارخاص وتلجأ للمحاكم القضائية للمطالبة بالنطق بأن طلبات التعويض هذه غير قانونية ولا أساس لها

نزع الملكية الجزائى (Expropriation Conditionnelle)

أضيف جزء جديد مهم جداً فى قانون ١٨٤١ بواسطة قانون ١٧ يوليه سنة ١٩٢١ ، وهو نزع الملكية الجزائى الذى يسمح للادارة أن تحدد التعويضات المنتظرة قبل عمل إجراءات نزع الملكية ، ويمكنها أن تنسحب إذا وجدت أن التعويضات باهظة جداً والاجراءات كالآتى :—

تطلب الإدارة عقد جمعية الحكم بعد عملية بحث الأجزاء مباشرة . وعلى المدير ،

بدل أن يصدر قراراً بنقل الملكية أو أن يطلب الحكم بنزع الملكية ، أن يقتصر على استصدار قرار بالجمعية بتعيين رئيس المحكمة قاضياً للجمعية . وعليه ، أى المدير ، أن يعين قراره وينشره بالجريدة الرسمية ؛ وتعمل عملية التثمين وتعقد الجمعية

وهذه الجمعية تحدد التعويضات الوهمية بنزع الملكية ، وفى الوقت نفسه الغرامات الواجب دفعها بواسطة الإدارة إذا عدلت عن نزع الملكية . وهذه الغرامة لا تتعدى واحداً فى المائة من التعويض ولا مبلغ ٥٠ جنيهاً

وتتعهد هذه الإدارة بأن تقرر ذلك فى بحر ثلاثة أشهر . وإذا عدلت تدفع الغرامة والمصاريف ؛ وإذا استمرت وطلبت قراراً بنقل الملكية والحكم بنزع الملكية تدفع التعويضات وتستولى على الملك

إجراءات خاصة لنزع الملكية

وضعت قوانين خاصة وإجراءات نزع ملكية خاصة فى بعض أحوال محدودة ، مثل تطهير بعض الأحياء من مجموعة المنازل غير الصحية وتغيير الاستحكامات من بعض ميادين الحرب ، وشراء الأملاك المتخربة أو المتهدمة نتيجة الحرب

نزع الملكية للأسباب غير الصحية

نزع الملكية للأسباب غير الصحية ذكرت فى قانون الصحة العامة الصادر فى ١٥ فبراير سنة ١٩٠٢ الذى يحتوى على بند ١٨ إلى ١٨ مكرر أربع مرات بقانون ١٧ يونيه سنة ١٩١٥ . والغرض منه أن يسمح بنزع الملكية السريعة وبدون مصاريف باهظة لمجموعة المنازل أو الأحياء غير الصحية التى توجد غالباً فى المدن. وعندما يتقرر نزع ملكية أجزاء للأسباب غير الصحية بواسطة المجلس البلدى . (des Causes insalubres.) بأمر المدير يعمل بحثه من وجهة المنفعة العامة بعد أخذ رأى اللجنة الصحية لمجلس المديرية الصحى ولجنة إدارة عمل المساكن الرخيصة ، ويطلب من رئيس المحكمة المدنية عملية الخبرة اللازمة لتقدير المباني والعقارات المقصودة

وبعد تقدير الخبرة (رئيس المجلس أو المدير) يبلغ بقرار عن أعمال المنفعة العامة . وهـذا القرار نفسه يسرى لنقل الملكية وإجراءات نزع الملكية أمام المحاكم وجمعية الحكم

تعويض نزع الملكية لا يكون على أساس الثمن الإجمالى للمبنى المقدر للبيع ، ولكن

يخصم منه الأعمال الضرورية التي تلزم لهذا المبنى لجعله صحياً . وإذا كانت المبنى غير قابل للتعديل الصحى فلا يقدر التعويض إلا عن ثمن الأراضى فقط بدون أنقاض ، زائداً ثمن الأدوات اللازمة للهدم

أما المستأجرون والسكان الذين يمارسون التجارة أو الصناعة التى يحصل منها ضرائب أو رسوم أميرية فلهم حق التعويض المشترك الناشىء من نزع الملكية ، إلا إذا كانت هذه التجارة أو الصناعة لا تدفع شيئاً بالنسبة لعدم صحة المبنى . وفى هذه الحالة يجب أن يخصم التعويض من مجموع فوائد الاستغلال المتحصل بالنسبة إلى الضرر الذى يلحق بالصحة العامة . وبالنسبة للسكان العاديين ، يحدد التعويض فى نزع الملكية بالجملة ، بدفع إيجار ثلاثة أشهر بحيث لا يقل عن خمسين قرشاً ولا يزيد عن ثلاثة جنيهات . ويلاحظ فى هذا القانون وهذه الإجراءات أن إعلان المنفعة العامة بقرار بسيط من رئيس المجلس أو المدير والخبرة القضائية تسبق عقد الجمعية للحكم وتمهد لها قواعد التقدير المدروسة تفصيلا

النظام الدقيق لطريقة تقدير التعويضات تمنع الحكم من التقدير الاستبدادى القابل للموافقة للمنزوع ملكيتهم بأرباح باهظة مبالغ فيها

نزع ملكية مناطق حربية ملغاة

توجد نفس الرغبة فى الإجراءات المبينة فى منطوق قانون الإلغاء أو التعبيد لميادين الحرب المختلفة (قانون ١٩ أبريل سنة ١٩١٩ ، القاضى بالغاء أسوار واستحكامات باريس ، وقانون ١٩ أكتوبر سنة ١٩١٩ بالغاء أسوار واستحكامات مدينة ليل ، والقانون الصادر فى ١٠ يناير سنة ١٩٢١ بالغاء استحكامات وأسوار رست وطولون ، وبيلفور ، وفيروان ، وتول ، وجزء من أسوار فيلب فيل)

وفى أعمال الهدم هذه يراعى القانون بوجه عام أن « الشفعة » — أى حقوق الارتفاق للأجزاء التى يجب ألا يقام بها مبان للفوائد الحربية وتحدد الأسوار منطقة ٢٥٠ متراً عرضاً — مستندة إلى المحافظة على الصحة العامة . والمنطقة الحربية القديمة يجب أن يحتفظ بها كفضاء متسع ، يحول إلى حدائق ومتنزهات متسعة للرياضة وأراض للألعاب

ويجب على المدينة لهذا الغرض نزع ملكية هذه الأراضى فى مدة محدودة . ولنزع هذه الملكية يحتم القانون خبرة تطلب بواسطة المحاكم المختصة لتطبق نزع هذه الملكية .

وأعمال الخبراء (التقارير) تجهز قبل اجتماع المحكمين كأعمال تحضيرية لهؤلاء

القانون الخاص باستحكامات باريس يحتوى على مخالفة مهمة للقانون الخاص بنزع الملكية لمجلس المحلفين الذى يتكون عادة من ثمانية أعضاء تنتخبهم المحكمة لمدة دورة فقط من قائمة يضعها مجلس عام القاطعة (المديرية Departement) تستبدل فى هذا القانون بلجنة مكونة من ستة أعضاء يعينون لمدة سنة ، منهم عضوان يعينان بمرسوم من رئيس الحكومة وآخران يعينان من المدير (رئيس المجلس) ، والآخران من المحكمة — وعلى ذلك يخفض هذا القانون عدد المحلفين ويحيط اختيارهم بضمانات أكثر من ذى قبل ، ويمنحهم مركزاً أكثر ثباتاً مما يزيد فى سلطتهم

الاستيلاء على المبانى المصابة بتلف فى المناطق المتخربة

كثيراً ما تظهر المدن والقرى المتخربة ، بسبب الحرب ، بمظاهر النقص من حيث صحة السكان وتيسير حركة المرور . ومما يدعو للاهتمام إصلاح هذا النقص والشروع فى ذلك طبقاً لخطة مستوفاة الدرس . على أن البرلمان وافق على قانون ١٤ مارس سنة ١٩١٩ خصيصاً بالنسبة للمناطق المتخربة

وقد اتخذت إجراءات خاصة للاستيلاء على المبانى المتخربة التى تقع فى دائرة مشروعات التنسيق . والغرض من قانون ١٧ أبريل سنة ١٩١٩ الخاص بتعويضات الحرب يقتصر فقط على تسهيل الإجراءات العادية فى نزع الملكية ، فهو يسمح بتطبيق الإجراءات السريعة التى ينص عليها قانون مايو سنة ١٨٣٦ بخصوص شق الطرق الزراعية أو الأراضى فى حالة المبانى القائمة ولكنها تالفة تلفاً كبيراً من حالة جميع مراتب الطرق العامة . وتمتاز هذه الإجراءات بتداخل مجلس المحلفين الصغير المكون من أربعة أعضاء فقط برياسة قاضى الصلح

إلا أن هذه الاجراءات بقيت تقريباً كما هى فى حالة نزع الملكية العادى وخصوصاً وأنها تشمل دائماً أبداً دفع التعويض مقدماً من الإدارة قبل وضع اليد

وهذا الدفع مقدماً كثيراً ما أخل بميزانية البلاد والحكومة التى تتحمل مع هذا أيضاً عبء نفقات الإصلاح ، فأصبح بذلك يستحيل عملياً تحقيق عمليات كثيرة خاصة بالطرق بالرغم من ضرورته القصوى . أضف إلى ذلك أن هذه الإجراءات تتضمن تساهلا فى معاملة الملاك المنزوعة ملكيتهم ، لأنه طبقاً لنصوص قانون تعويضات الحرب

ليس لمالك العقار المتخرب حق إلا فى سند بفائدة هو عبارة عن التعويض الواجب إعطاؤه إليه . والحكومة تصرح بتقديم دفع من أصل هذا السند كما قام صاحب الشأن بأعمال إصلاحية أو بمشتريات . فى حالة بروز المبانى عن خطوط التنظيم كيف نقر الاعتراف بحق الدفع المعجل بالقيمة كلها ؟

وعلى هذا صدر قانون بتاريخ ٢٧ يوليو سنة ١٩٢١ ، والغرض منه توسيع إجراءات الاستيلاء فى البلاد المخربة على العقار المصاب بتلف سواء أكان مبنياً أم لا ، وسواء كان واقعاً بأكمله أو جزء منه فقط فى منطقة مشروعات التنسيق والتنظيم مطبقين فى ذلك نصاً معيناً من قانون ١٧ أبريل سنة ١٩١٩ الخاص بتعويضات الحرب ، وهذا النص الوارد بالفقرة السادسة من المادة السادسة والأربعين من القانون يعطى الحكومة حق الاستيلاء على كل أو بعض المبانى التالفة أو المتهدمة ؛ وتقرر التعويضات طبقاً لقانون تعويضات الحرب لا لقواعد نزع الملكية العادى . ويقدر المبلغ لجنة المنطقة ، ويكون الاستئناف أمام محكمة المديرية للتعويضات

وقد نص القانون بصفة استثنائية ومؤقتة على هذا التشريع . ويمثل السند الذى يسلم لصاحب الحق قيمة التعويض

وعلى هذا يحتاط قانون ١٧ يوليو سنة ١٩٢١ إلى أن الحكومة هى التى تقرر شراء العقار اللازم لعمليات الطرق المشروع فى إجرائها ، ثم تتنازل عنها إلى المدن مقابل تكاليف شرائها

والشراء يجعل عادة فى المناطق الواسعة بحيث تشمل زيادات فى حدود الطرق العامة المطلوبة ، وتمتاز بالتصقيع وارتفاع القيمة مستقبلا ، ويمكن الانتفاع فيما بعد ببيعها بمكسب يكون من شأنه تخفيف عبء نفقات الشراء التى هي عبارة عن تقديم دفع على الحساب تدريجياً لصاحب الحق بدلا من الدفع للقيمة كلها معجلا . ولهذا أصبحت عمليات التنظيم أكثر سهولة من ذى قبل

والقانون ، مع هذا ، يعطى الملاك السابقين حق الأسبقية فى شراء الزيادات التى تعرض للبيع . وهو ينص أيضاً على اتفاق بين الحكومة والمدينة على نصيب كل منهما فى تكاليف هذه المشروعات

ولم يحدد قانون ٢٧ يولية سنة ١٩٢١ الإجراءات التى ينفذ بمقتضاها الشراء .

وكثيراً ما وقعت حالات من التردد ، فجاء قانون ٢٠ أبريل سنة ١٩٢٢ ساداً لهذا النقص . فهو ينص بعدم وجود ضرورة للاعلان عن المنافع العامة . فالشراء يتم تقريره بأمر وزير المناطق الحرة ، ويشرع فيه بأمر من المدير (رئيس المجلس) ، فهو يعين مناطق الشراء بمجرد نشر هذا الأمر ، ويصبح المالكون أو المنتفعون بالسكن أو الزراع أو السكان وغيرهم مرغمين على التقدم وتعريف أنفسهم . ثم إن المدير يخطر مجلس المنطقة الخاص بتعويضات لتقدير قيمته . وعندما تحدد قيمة التعويضات نهائياً يصدر الوزير قراراً بالسير فى المشروع ، وعند ذلك يصدر المدير قراراً آخر بوقف الملكية ويخطر المحكمة بتقرير نزع الملكية . وبمجرد صدور حكم المحكمة تنتقل الملكية إلى الحكومة خالية من كل الالتزامات إلا ما كان منها خاصاً بتنظيم دفع التعويضات وتقسيمها بين الدائنين المرتهنين أو غيرهم . ويلاحظ أن قانون ٢٠ أبريل سنة ١٩٢٢ يتمسك بتدخل المحكمة بإصدار قرار نزع الملكية أى فى إتمام عقد نقل الملكية بينما يترك تقدير التعويضات إلى لجنة تعويضات الحرب . وفى هذا النص تطبيق صحيح للمبدأ الذى يقول « بأن نزع الملكية ينفذ بسلطة العدالة » فإن تدخل المحكمة يعتبر ضماناً للملكية الخاصة ضد إجراءات الإدارة التى قد تكون تعسفية فى بعض الأحيان

ونشير هنا إلى أنه تسهيلا لمشروعات التنظيم جاء قانون ٢٤ يوليو سنة ١٩٢٣ موسعاً لما جاء فى قانون ١٨ يوليو سنة ١٩٢٢ ، وسمح لأصحاب الحق المنزوعة ملكيتهم باستعمال سند التعويضات ثانية فى شراء عقار ، على حين كان المبدأ هو استعماله فقط فى إصلاح عقار

٤ — مدى التشريع الحالى لنزع الملكية

الإجراءات الخاصة والتعديلات التى أدخلت فى سنة ١٩١٨ و ١٩٢١ على قانون نزع الملكية تدل دلالة صريحة على الميل لحماية الإدارة ضد قرارات المحلفين الخارجة عن الحد

فقانون سنة ١٩٢١ يسمح للادارة بتقرير قيمة نزع الملكية قبل أن تصبح نهائية ، وعلى هذا يكون للادارة كامل الحرية فى رفض قيمة التعويض إذا وجدته مبالغاً فيه

وصدرت نصوص جديدة محددة لقواعد التقدير ، فكان من نتيجتها إبعاد أو إلغاء التقديرات المبالغ فيها . وفى كثير من الأقطار الأخرى ينص التشريع الخاص بمشروعات

تنسيق المدن على أن التعويض عن نزع الملكية يكون مقدراً بحسب قيمة العقار فى التاريخ الذى وافق فيه على مشروع التنسيق لا فى تاريخ إتمام إجراءات نزع الملكية. والظاهر أن النية متجهة فى فرنسا إلى الأخذ بهذا المبدأ

وأخيراً يشاهد أن التشريع يسير شيئاً فشيئاً نحو ضمان حسن تكوين المحلفين وتوسيع اختصاصهم. وقد خفض عددهم وأصبحوا الآن يديرون مناقشاتهم تحت رياسة قاض موظف، وفى بعض الأحيان يحتاج عملهم إلى الاستعانة بالخبراء. ويلوح أن هناك اتجاهاً نحو إيجاد حل أكثر صلاحاً يكون من شأنه إلغاء نظام المحلفين، فتقدر المبالغ فى حالات نزع الملكية من المحكمة نفسها بعد تقرير الخبرة. ولا يجوز الظن بأن إلغاء نظام المحلفين إجراء رجعى لأن المحلفين فى الواقع عبارة عن محكمة استثنائية؛ والمحكمة المختصة فى حالات النزاع على العقار هى المحكمة المدنية، وتتنور بالتحقيق وبتقرير الخبراء، وعلى هذا يكون إلغاء المحكمة الاستثنائية والرجوع إلى المحكمة المختصة تقدماً فى التشريع

٥ — ضريبة على ارتفاع قيمة العقار (تصقيع العقار)

والتعديلات التى تم إدخالها على قانون نزع الملكية والتى ينتظر إدخالها قريبا تحمى الإدارة من تقدير التعويضات تقديراً مبالغاً فيه

إلا أن هذا لا يكفى لأن فى مشروعات التنظيم يتكلف الاستيلاء على الأراضى والمبانى لفتح الشوارع تكاليف باهظة. حتى ولو كانت التعويضات مقدرة تقديراً عادلا، وليس من العدالة فى شىء أن تتحمل المدينة هذه النفقات بمفردها على حين يكون شق هذه الشوارع أو الطرق رفعاً كبيراً فى قيمة العقار المجاور له؛ وكثيراً ما اغتنى الأفراد بهذه الطريقة على حساب المدينة. وفى القطع التى تقع فى دائرة نزع الملكية يجب أن يراعى فى تقدير التعويضات ارتفاع قيمة الباقى من القطعة فى حيازة المالك (مادة ٥١ من القانون)، فهناك على الأقل من حيث المبدأ تعويض عادل

إلا أنه فى حالة القطع التى لم يمسها إجراء نزع الملكية لم يرد فى قانون سنة ١٨٤١ أى إشارة إليها؛ وكان للادارة أن تلجأ إلى الإجراءات الموضحة بقانون ١٦ سبتمبر سنة ١٩٠٧، فصدر مرسوم بقانون من مجلس الحكومة بتقرير الحق فى المطالبة بضريبة عن ارتفاع قيمة العقار. وتقوم بتقدير هذه الضريبة لجنة إدارية خاصة، وللادارة أن

تطالب بنصف قيمة هذه الزيادة . ولم يصدر فيما بعد أى قانون ناسخ لهذا القانون إلا أن قانون ٦ نوفمبر سنة ١٩١٨ ، وقانون ١٧ يوليه سنة ١٩٢١ ، أدخلا فى قانون نزع الملكية اتجاها جديداً يلوح أنه من الضرورى تطبيقه لأنه ينص على نظام لنزع الملكية فى حالة ارتفاع قيمة العقار ، فيجوز اعتبار نزع ملكية المبانى التى تقع على مقربة من المشروعات العامة التى ترتفع قيمتها بسبب هذه المشروعات بمقدار ١٥ ٠/٠ من المنافع العامة، وذلك بمرسوم من مجلس الحكومة ، وإشهار المنافع العامة يجب أن يتضمن تحديداً للمنطقة التى يمتد بها نزع الملكية وأن يبين طرق الانتفاع بها أو شروط بيع قطع منها . ويجب أن يسبق التحرى فى ذلك تقرير خبراء متضمن لتقدير زيادة قيمة العقارات . وبعد الإشهار بالمنافع العامة تستمر الإجراءات كما هى فى حالة نزع الملكية العادية . إلا أن الإدارة تبين فى نفس الوقت مقدار التعويضات التى تقدمها عن قيمة العقار كلها إذا كان فى النية نزع ملكيته ، وكذلك الضريبة التى تطالب بها عن الزيادة فى قيمة العقار إذا بقى فى حيازة المالك الأصلى وكانت هذه الزيادة فوق ١٥ ٠/٠ والمحلفون يقررون فى نفس الوقت مقدار التعويض عن نزع الملكية والضريبة على زيادة قيمة العقار . ويجب أن يختار المالك بين الحالتين فى ظرف ثلاثة أيام ؛ فإما أن يقبل دفع فرق الضريبة وإما أن يترك العقار مقابل التعويض المقرر . فإذا قبل ترك العقار فللادارة الحق فى ترك العملية فى حالة ما إذا رأت أن ثمن الشراء مبالغ فيه

٦ — التوزيع (Remembrement) :

النظام الموضوع لضريبة ارتفاع قيمة العقار بالاشتراك مع نزع الملكية يعطى المدن ، بلاشك ، وسيلة محتملة التحقيق للقيام بمشروعات فى التنظيم واسعة النطاق وبشروط أقل فى النفقات من القرن الماضى . إلا أنه لايزال هناك نقص كبير فى القانون الفرنسى لا يسمح بالالتجاء إلى إجراءات تنفيذية مستحسنة فى بعض الحالات ، مثل إنشاء نقابة للملاك تقوم بتقسيم وتوزيع أراضى المدن . وليس هناك إجراء من هذا النوع فى فرنسا إلا فى الأملاك الريفية . والتوزيع هو عملية يقوم على أساسها الملاك فى قطعة معينة من الأرض بترك ملكيتهم إلى البلد ، فتلغى بذلك حدود القطع الصغيرة المشتركة ؛ ثم بعد أخذ المسطح اللازم للمنافع العامة ، مثل الشوارع والميادين والحدائق والطرق الزراعية يعمل ، تقسيم آخر يحصل بمقتضاه كل مالك — فى مقابل ماقدمه للبلد — على قطعة أو أكثر على أساس القيمة النسبية للأراضى التى تنازل عنها

ومن الجلى أنه فى حالة القيام بمشروع لتنسيق منطقة مركزية فى داخل البلد بين أراضٍ كلها تقريباً مكتظة بالمبانى ، ليس من السهل تعديل حدود كل ملكية . فليس من الممكن اتباع هذا النظام فى التوزيع ولا يمكن الالتجاء إلى نزع ملكية لشق هذه الطرق . على أنه فى مثل هذه الحالة يمكن للمدينة أن تشترى العقارات بأكملها ثم تبيع ما يزيد عن حاجتها وتطالب بضريبة ارتفاع قيمة العقارات المجاورة ، وبذلك نحصل على كل أو بعض نفقاتها . وهذا الاسترداد يكون سريعاً نسبياً لأن المناطق التى تقع فى وسط المدن يتم فيها البيع للأراضى والبناء سريعاً . وليس الحال كذلك فى المناطق المتطرفة التى بدأت المبانى فى الامتداد إليها والتى يجب أن يشمل نظام التنسيق فيها مشروع نماء البناء فيه وانتشاره

فاذا كانت الأراضى كثيرة التقسيم ، كما يحصل كثيراً ، فنلاحظ أنه من المستحيل أن تشق الشوارع والميادين دون تشويه للقطع الموجودة حالياً ، فيلحق من ذلك ضرر كبير بالملاك . فعند نزع ملكية المنطقة اللازمة للطريق العام فقط يطالب الملاك — وهم على حق — بتعويض عن انحطاط قيمة عقارهم بسبب تشويهه . والملاك الآخرون الذين لم تنزع ملكية مبانيهم تبقى غير متجانسة مع الطرق المنشأة . ولا يجوز للمدينة فى هذه الحالة أن تقول بأن قيمة المبانى ارتفعت وبذلك تصبح العملية باهظة التكاليف . ولجعلها عملية مكسبة يجب على المدينة أن تشترى كل القطع السيئة الوضع ، أى فى كثير من الأحوال الحى بأكمله . وهذا الحل له منافع كبيرة لأنه يسمح للمدينة بمد الحى كما تشاء ، ويجعل سير أعمال المبانى وشق الطرق والأعمال الصحية متمشياً مع ما يباع من القطع شيئاً فشيئاً . إلا أن هذه الطريقة لها عيب وهو ضرورة استخدام رأس مال كبير لا يتم الاستيلاء عليه ثانية إلا قليلا قليلا وفى سنين عدة ، لأنه من الصعب بلا شك إحياء حى غريب الشكل فى مدة قصيرة . ومثل هذه المغامرات العقارية التى تدخل فيها المدن ربما كان فيها ضرر كبير لماليتها إن لم تدر بطريقة حصيفة

التوزيع فى الريف

لم يتم نظام التوزيع قانوناً فى فرنسا إلا فى الأملاك الريفية ولصالح الزراعة بمقتضى القانون الصادر فى ٢٧ نوفمبر سنة ١٩١٨ ، والتعليمات الإدارية العامة بتاريخ ٥ يولية سنة ١٩٢٠

فالملاك يجتمعون على شكل نقابة مرخص بها طبقا لقانون ٢١ يونية سنة ١٨٦٥

من ٢٢ ديسمبر سنة ١٨٨٨ الخاص بالنقابات إذا زاد عددهم عن نصف أصحاب الحق المالكين لثلثى المسطح أو ثلثى أصحاب الحق فى نصف المسطح . ويعتبر كل مالك قابلا مادام قد دعى للاجتماع بطريقة صحيحة ولم يعارض وامتنع عن التصويت

وهذا التطبيق بناء على المبدأ القائل « السكوت رضاء » . وهو مبدأ أدخل حديثاً بقانون ٢٧ نوفمبر سنة ١٩١٨ ، وله أهمية كبرى من حيث التغلب على أشق المصاعب فى تكوين النقابات ، ألا وهي تغيب أو عدم اهتمام من يمس هذا مصالحهم

وتجمع هذه الجمعية بقرار من المدير ، ثم تضع النقابة التى تدير هذه الجمعية مشروع التوزيع ، وتضعه تحت البحث ، وتنظر فى الشكاوى والمطالبات . ويمكن أن يحتكم أصحاب المصالح إلى لجنة للفصل مكونة من قاضى الصلح وموظف من العوايد والتسجيل والمصالح الزراعية ، ومسجل العقود ، وأربعة من الملاك — وهذه اللجنة تفصل نهائياً فى هذه المطالبات ، وتعتمد المشروع . وقراره المسجل يكون من أثره انتقال ما للأملاك القديمة وما عليها من الحقوق إلى القطع الجديدة

التوزيع فى المناطق المتخربة

صدر قانون ٤ مارس سنة ١٩١٩ ، والتعليمات الإدارية العامة بتاريخ ١٠ سبتمبر سنة ١٩٢٠ الخاصة بتحديد وتقسيم وتوزيع الأملاك العقارية فى المناطق المتخربة بسبب الحرب ، شاملة لمثل هذه الاجراءات السابقة ولكنها أسرع نفاذاً

وهذا القانون يجيز تنفيذ التوزيع بالسلطة الإدارية من غير أن تكون نقابة ما .

فيعين المدير لجنة محلية للتنظيم العقارى مكونة من قاضى الصلح رئيساً ، وثلاثة موظفين فنيين ، وستة من أصحاب الأملاك — وهذه اللجنة مهمتها هى البحث عن الحدود المختفية وتعيينها . إلا أن لها الحق ، بدلا من القيام بهذا البحث ، فى اقتراح تقسيم جديد للأرض . وهذا الاقتراح يقدم إلى لجنة المديرية للتنظيم العقارى المكونة من قاض رئيساً ، وثلاثة من الموظفين الفنيين ، وتسعة من أصحاب الأملاك . وعند ما توافق اللجنة الأخيرة على الاقتراح يصدر المدير قراره بالتوزيع ، وتضع اللجنة المحلية المشروع وتبحثه وتناقش الطلبات وتفصل فيها إن لم ترفع إلى لجنة المديرية ، وهذه تصدر قراراً نهائياً فى الموضوع فى هذه الحالة

ولا يمكن إلغاء هذا القرار إلا بأمر من مجلس الوزراء بسبب تجاوز حدود

السلطة أو خرق القانون . وعند ما تتم الموافقة على مشروع التوزيع ويصبح نهائياً يسجل ؛ ويتبع ذلك انتقال ما للأملاك القديمة من الحقوق وما عليها — إلى القطع الجديدة

وهذا الاجراء السريع فى التوزيع لا يطبق إلا فى الأملاك الحالية من المبانى ؛ إلا أنه يعتبر خالياً من المبانى والأملاك غير المقيدة بسجل عوائد الأملاك المبينة طبقاً للمادة ٣ من التعليمات

وهذه هى نفس الحالة فى الأملاك الواقعة فى القرى التى تخربت فى أثناء الحرب والتى بنيت فى سنة ١٩١٤ ولم يبق منها حجر على حجر . وهذا الاجراء الإدارى السريع فى التوزيع يطبق إذاً فى إنشاء المناطق التامة التخريب ، وطبق فعلا فيها

ملحوظة : « صدر حديثاً قرار وزارى بالغاء هذا التفسير للقانون معيناً تطبيقه فقط فى المناطق التى لم يكن قدتم بناؤها قبل الحرب ، وذلك بتاريخ أول ابريل سنة ١٩٢٧ »

٧ — برنامج لقانون التوزيع الخاص بالمدن

ويرجع إلى التشريع العام فيما عدا المناطق المتخربة ولم يرد به شىء على توزيع الأراضى فى المدن . وعلى هذا لا يمكن أن يتم التوزيع فى هذه الحالات إلا بالتراضى بين الجيران ؛ ولا يمكن بالطبع أن يأتي مثل هذا الاجراء بنتائج كبيرة . ولا ننسى فى هذا الصدد ما يترتب على ضم وفصل المبانى من فرض ضرائب عالية عليها ، فكيف إذا فصل الى استعمال التشريع الحالى ؟

والتشريع الحالى فى فرنسا يبيح إنشاء نقابات لأصحاب الأملاك فى المدن . ونص قانون ٢٢ ديسمبر سنة ١٨٨٨ على إنشاء النقابات المرخص بها لأعمال الفتح والتوسيع والامتداد والتبليط فى الطرق العامة وكل التحسينات المتجهة إلى الصالح العام فى المدن والقرى

والأعمال التى تكون هى الغرض من إنشاء النقابة يجب أن يعترف بأنها من المنافع العامة بقرار من مجلس الوزراء . وسبق أن رأينا ذلك فى حالة الموافقة على مشروعات التنسيق

والأغلبية المطلوبة لإنشاء جمعية النقابة هى ثلاثة أرباع أصحاب المصالح الممثلين لثلاثة أرباع المسطح . والمرسوم بقانون الصادر بتاريخ ٢١ ديسمبر سنة ١٩٣٦ الذى

كان من شأنه تبسيط إجراءات إنشاء جماعات النقابات أدخل بها المبدأ القائل بأن السكوت رضا . وهذا مما يسهل تكوين الأغلبية عند ما يتنحى عدد كبير من الملاك عن المشروع

والنقابة التى تتكون بهذه الشروط لها صفة القيام بكل مشروعات تحسين المدن إلا أنه ليس من حقها إرغام المشتركين بها على توزيع قطعهم أوترك جانب منها للطرق العمومية ، وليس لها سوى الالتجاء لنزع الملكية بسبب عدم موافقة جميع الأعضاء ، ثم تحصل نفقات نزع الملكية بفرض ضرائب نقابية

من الوجهة القانونية ، هناك صلة كبيرة بين نزع الملكية الذى يستبدل حق الملكية الثابت بحق فى التعويض ، وبين نظام التوزيع المقترح الذى ينقل حقوق الملكية الثابتة من عين أولى إلى عين ثانية

ونظام التوزيع يجب أن تقره سلطة تشريعية ، كقانون نزع الملكية الذى يطبق فى حقوق الملكية

زد على ذلك أنه فى العملية الواحدة من عمليات التوزيع تظهر عدة حالات ، منها استبدال أراض بأراض وأخرى بمال — وكل هذه الحالات يجب أن يتبع فى تسويتها إجراء واحد

فلنفرض مثلا أننا أمام حالة تنسيق حى جديد فى أطراف مدينة ما . فى هذه الحالة تكون جميع الأراضى تقريباً فضاء إلا أنه يوجد بها بعض الحوائط الفاصلة والمبانى المبعثرة . فعندما يجتمع الملاك على شكل نقابة ويقررون التنازل عن ٣٥ ./· من المسطح للمدينة لاستعمالها فى الطرق يكون الباقى هو ٦٥ ./· من المسطح الأصلى ، وهنا نواجه الحالات الآتية :

أولا — جزء كبير من الأراضى الفضاء بلا حواجز ؛ ويقتضى مشروع التوزيع يستبدل بهذا الجزء آخر يماثله فى القيمة والموقع مساحته ٦٥ ٪ من المساحة الأصلية ، وهذا البدل متعادل تماماً

ثانياً — أرض فضاء ولكن بها حوائط ومبانٍ بسيطة يجب هدمها . وفى هذه الحالة يجب إعطاء مبلغ من المال علاوة على القطعة المعادلة إلى ٦٥ ./· تعويضاً للمبانى المهدومة ، وهذا هو عبارة عن تبادل مع النقد

ثالثاً — منزل صغير وحديقة صغيرة يشقهما شارع ويترتب على ذلك هدم المنزل : فاذا راعينا فى إعطاء المالك قطعة أرض تعادل ٦٥ ٪ مما تنازل عنه كان المسطح من الصغر بحيث لايجوز البناء عليه لتنافيه مع ذوق المشروع المقترح لهذا الحى . وعلى هذا تكون هذه الحالة عبارة عن نزع ملكية مقابل تعويض مالى

رابعاً — قطعة أرض مقام عليها بأكملها بناء مهم ، وتقع على حدود التنظيم مثل هذه القطعة التى روعى فى المشروع إبقاؤها نظراً لأهميتها ، وقيمتها تبقى كما هي ولكن مالكها لم يتنازل عن ٣٥ ٪ من أرضه كغيره من الملاك — وعلى هذا يدفع ما يقابل هذا المقدار نقداً أى عن طريق الضريبة التى تفرض على المبانى التى ترتفع قيمتها

فالإجراء المقصود به تنظيم هـــذه الحالات المختلفة يصح أن يرتبط باجراء نزع الملكية والإشهار بأن مشروع التنسيق هو من المنافع العامة بقرار من مجلس الوزراء وهو أساس لذلك الاجراء

فيجب أن يقع مشروع التوزيع الشامل لحالة الأراضى فى الماضى وتوزيعها فى المستقبل موضع البحث كما هو الحـال فى الأراضى التى تنزع ملكيتها . وبعد الفحص يوافق المدير على المشروع . وهذا القرار ينقل الحقوق التى كانت للقطع السابقة أوعليها للقطع الجديدة ، ثم ينشر هذا القرار ويعلن به كما هو متبع فى نزع الملكية ، فتعلن النقابة بالمبالغ المقـــدمة نظير المبانى التى ستهدم أو الضرائب التى ستفرض على المبانى التى ارتفع ثمنها

والمحلفون لهم حق النظر فى مقدار التعويضات ولكن ليس لهم الحق فى تعديل حقوق القطع ، كما أنه ليس لهم الحق فى تعديل نزع الملكية

ويلوح أنه ليس من الصعب وضع هذا البرنامج فى شكل قانون . وسواء اختير هذا الإجراء أو أى إجراء آخر فلا شك أنه من المرغوب فيه أن يقوم البرلمان باصدار تشريع لتعمير المدن وسد هذا النقص فى التشريع المصرى . ونحن نكرر القول بأن التشريع المصرى صامت تماماً فى هذه الناحية

٨ — مراقبة المبانى الخاصة

التصريح بالبناء : اقتصرت الرقابة العامة على المبانى الخاصة لمدة طويلة من الزمن فى أجزاء أو نواحى المبانى المتصلة بالطرق العامة

وعند وضع خطوط التنظيم كانت السلطات الإدارية للطريق تكتفى بتعيين خط الواجهة محددة لما يرخص به من الأشغال والأكتاف والبروزات والكرانيش والبلكونات،ومنظمة لميازيب الماء ، ومحددة لارتفاع حوائط الواجهة وأحياناً قطاع الجمالونات الراكبة عليها ، وفى بعض الأماكن وأجزاء من الشوارع كانت هناك تعليمات خاصة ومن عهد قديم ، تحتم على البانى اتباع نموذج خاص من فن المعمار فى إقامة واجهته إلا أن الأجزاء الداخلة من المبانى كانت متروكة لحرية المالك يفعل فيها ما يشاء مادامت غير متصلة بالطريق العام ، ولم يكن فى حاجة ما للتنظيم أو لأى ترخيص ، ولم تكن عليه رقابة مطلقاً — وفى كلمة واحدة نقول إنه حتى منتصف القرن التاسع عشر كان المالك مقيداً باتباع خطوط التنظيم ولم يكن مكلفاً باستصدار ترخيص للبناء

ولم يدخل التصريح بالبناء فى التشريع الفرنسى إلا بالمرسوم بقانون الصادر فى ٢٦ مارس سنة ١٨٥٢ الخاص بشوارع باريس ، والممكن امتداده إلى المدن الأخرى بناء على طلبها . فالمادة الرابعة من هذا المرسوم تحتم على المالك تقديم تصميم لمبانيه وخريطة للقطاعات فى هذه المبانى خاضعة للقيود المتبعة لصالح الأمن العام والصحة العامة . وقد أضاف إلى ذلك قانون ١٣ يوليه سنة ١٩١١ مواد لصالح المناطق والمبانى الأثرية

ويلوح أن هذا النص جاء منظماً بشكل واسع للمبانى الخاصة وعلى الخصوص مايتعلق منها بالمساحات التى يحتفظ بها دون بناء وازدحام المبانى وإنشاء الحدائق الأمامية والحدائق الداخلية إلى آخره . ولم يكن هناك مايتعارض مع اختلاف قيود البناء فى حى عن الآخر تبعاً لاختلاف الاحتياجات الصحية . أما فى الواقع فان هذه القيود لم تتبع إلا بتحفظ كبير ، فالتعليمات الخاصة بطرق مدينة باريس التى اتبعت بعد صدور المرسوم بقانون لسنة ١٨٥٢ محصورة ، علاوة على تحديد ارتفاع الواجهة وجمالون السقف ، فى تحديد الحد الأدنى لأبعاد الأحواش الداخلية والحد الأدنى لارتفاع كل دور والأدوات الصحية . وهذه التعليمات متفقة فى كل نواحى المدينة . ومما هو جدير بالملاحظة أن السلطات الألمانية فى الألزاس واللورين التى ارتكزت على نفس هذا القانون لم تتردد فى إصدار تعليمات لمدنها أبعد مدى لتطبيقها على المبانى الخاصة

فالتعليمات الخاصة بمدينة ميتز (Metz) تحتوى على نصوص كاملة تختلف باختلاف المناطق من حيث ارتفاع المبانى وعدد الأدوار والعلاقة بين مسطح الأرض والجزء المبنى منها واستخدام الحدائق الأمامية والإفساح بين الفيلات أو التصاقها بعضها إلى

آخره . وقانون ١٥ فبراير سنة ١٩٠٣ الخاص بالصحة العامة عمم نصوص مرسوم ١٨٥٢ ، فانه يتعين على عمدة كل ناحية طبقاً للمادة الأولى من هذا القانون أن يضع تعليمات صحية تنص على القيود المقصود بها ضمان الصحة فى المنازل ومتعلقاتها والطرق الخاصة المقفلة أو غير المقفلة فى نهايتها والمساكن المؤجرة وما يتبعها أيا كانت طبيعتها ، وخصوصاً القيود الخاصة بتوصيل مياه الشرب أو صرف المتخلفات

والمادة الحادية عشرة من هذا القانون تحتم على المالك فى كل المدن التى يتجاوز عدد سكانها ٢٠،٠٠٠ نفس استصدار تصريح بالبناء إذا كان المشروع متفقاً مع الشروط الصحية . تنفيذاً لذلك أصدرت وزارة الداخلية منشوراً للبلديات بتاريخ ٣٠ مايو سنة ١٩٣٠ يتضمن نموذجاً للتعليمات الصحية ، وهى على نوعين : الأول يطبق فى المدن وملحقاتها ؛ والثانى فى النواحى الريفية

ويلوح أن هذه التعليمات صيغت لتحد فقط من حرية البناء من حيث الضرورات الصحية للمبانى ، فهى أكثر مساساً بتوصيلات الماء وتصريف المتخلفات منها بتنسيق المبانى من حيث نظام المدينة ، فهى بذلك تقع فى دائرة الانتاج الصحى أكثر منها فى دائرة أعمال هندسة البلديات

وتعليمات سنة ١٩٠٣ تقتصر على تحديد الحد الأعلى للواجهات والحد الأدنى لارتفاع الأدوار وأبعاد الأحواش . وقد عدلت فيما بعد فى سنة ١٩١٥ وسنة ١٩١٧ بادخال بعض التحسينات النافعة للصحة ، وهذه التعليمات المعدلة تحدد ارتفاع المباني بعرض الشارع فى الشوارع الحديثة فقط ، وتزيد فى أبعاد الأحواش بحيث يكون عرضها مساوياً على الأقل لنصف ارتفاع الحائط بدلا من ثلثه

أما التعليمات الصحية فانها لا تحتوى على أى نص يوضح نظاماً لمقدار تراص المبانى وبعدها عن خط التنظيم فى الطرق العامة أو حدود حيطان الجوار والتزامات الفيلات والحدائق والبواكي أو طراز خاص للمعار

٩ — حماية مناظر المدن

ولنشر هنا إلى أن مجلس الوزراء أقر بأن ما أضيف بقانون ١٣ يوليه سنة ١٩١١ إلى المادة الرابعة من المرسوم الصادر بتاريخ ٢٦ مارس سنة ١٨٥٢ مد فى سلطة البلديات فى المدن الكبيرة إلى حد كبير جداً ، وهذا النص الجديد يلزم اتباع التصريح

بالبناء بالقيود التى نص عليها للاحتفاظ بالمبانى والمناطق الأثرية . فقد أمكن لمدير مقاطعة السين منع إقامة جمالونات بارتفاع زائد فى المبانى الواقعة فى حدود شارع ريفولى (Rivoli) وأيضاً أمكنه أن يمنع ارتفاع أحد المبانى الواقعة فى حدود شارع تيلسيت (Tilsitte) المجاور لميدان الإيتوال . وبالرغم من أن هذا البناء لا يقع فى دائرة المبانى الخاصة لمستلزمات البناء فى الميدان نفسه إلا أن المدير أصر — وكان له الحق ، لصالح المبانى الأثرية — أن يحدد ارتفاع هذا البناء بحيث لايرى الرائى من ميدان الإيتوال نواصى المبانى فى شارع تيلسيت . وعلى العكس من هذا فى المدن التى لم يطبق فيها مرسوم سنة ١٨٥٢ لايمكن للمدينة أن تنتفع بنص قانون ١٣ يوليه سنة ١٩١١ وكانت هذه حالة مدينة (Hezi Brusl) حيث ألغى قرار العمدة بمنع ارتفاع منزل أكثر من اللازم واقع فى حدود ميدان (Marche-Counrit) نظراً لعدم وجود تعليمات عن الطرق ولمجرد جمال المنظر ، فان قانون البلدية الصادر بتاريخ ١٥ أبريل سنة ١٨٨٤ لم يكن مبيحاً للعمدة اتخاذ مثل هذا القرار

التزامات قانون ١٤ مايو سنة ١٩١٩ و ١٩ يوليه سنة ١٩٢٤ يضع أساساً قانونياً لمراقبة السلطات البلدية على المباني الخاصة

وقد رأينا فعلا أن مشروع التنسيق يشمل خطة ليس من شأنها فقط تحديد خطوط التنظيم بل تقوى أيضاً إلى هيئة ومميزات الطرق العامة . وعلاوة على ذلك فإن هذا القانون يشمل برنامجاً للالتزامات الصحية والأثرية ومايتبعها من الشروط وخصوصاً ما يترك فضاء وأيضاً ارتفاع المبانى إلى غير هذا

وبعد الموافقة على برنامج التنسيق يصدر قرار من البلدية بتنظيم شروط الإجراءات المنصوص عنها فى البرنامج المذكور فيلتزم الملاك باستصدار ترخيص بالبناء يتقيدون بنصوصه

ويلاحظ أن التصريح بالبناء الذى أدخل على المدن التى يزيد عدد سكانها عن ٢٠٫٠٠٠ نفس بقانون الصحة العامة الصادر فى سنة ١٩٠٢ ، والذى يتحتم سريانه فى المدن التى تقع فى دائرة الملحقات ، والتى تنمو سريعاً والتى يزيد عدد سكانها فى بعض فصول السنة ، والتى لها صفة فنية أو تاريخية

فما هى إذاً هذه الالتزامات التى يتضمنها برنامج التنسيق وقرارات البلدية التى تضمن تنفيذه ؟

أما نصوص القانون فهى عامة وليس لها حدود معينة . ويلوح من ذلك أن هناك قسطاً كبيراً من الحرية متروكا للادارة إلا أنه لا يجوز أن ننسى أن قرارات الموافقة على البرامج لا تصير نافذة إلا بعد أخذ رأى مجلس الوزراء منعاً للسلطات الإدارية من استغلال سلطتها استغلالا مخلاً

وفى الواقع تشمل التعليمات البلدية التى أقرها مجلس الوزراء نصوصاً كالتى سيأتى ذكرها والتى يصادفها على الخصوص فى تنسيق مدينة أنسى (Annicy) — مرسوم ٢ يوليه سنة ١٩٢٧ ، وقرار البلدية فى تاريخ ٢٥ أغسطس سنة ١٩٢٧ ، وهى :

تحديد ارتفاع حوائط الواجهة بحسب اتساع الشوارع وجمالونات الأسقف إلا أنها تختلف باختلاف المناطق

تعليمات عن أبعاد الأحواش وخطر تصميم أحواش مقفلة فى بعض المناطق

إلزام المالك بترك ممرات أمام مبانيه فى المناطق الراسية عليها بواك لرفع المبانى الخاصة . وتحديد وارتفاع هذه الممرات وسعتها ، وتحديد مقاسات هذه الأعمدة واتساع البواكي فى مناطق المساكن والامتداد

إلزام المالك بألا يقل طول واجهة بنائه ومساحته عن الحد الأدنى المحدد بالنسبة لقطعة الأرض القائم عليها البناء . وتختلف هذه الشروط باختلاف الأحياء

إلزام المالك بعمل حدائق أمام الواجهة بين حدود التنظيم فى الشارع وبين حدود المبانى يكون لها سياج منخفض

إلزام المالك بترك مسافة معينة بين حدود مبانيه وبين حدود أرض الجار

تحديد كثرة المبانى ، أى العلاقة بين مسطح المبانى ومسطح الأرض ، وبناء جزء إضافى من مسطح الأرض الكلى كملحق للمبانى الأصلية على شرط أن يكون منخفضاً

إلزام الملاك باتباع طراز معين من البناء ومواد معينة من مواد البناء فى بعض المناطق المعينة تحت رقابة لجنة خاصة بذلك

فمن هذا يرى أن هذه التعليمات تفوق بكثير ما ورد بقانون سنة ١٩٠٢ الذى كان الغرض منه ضمان الحد الأدنى للوقاية الصحية فى مجموع المدينة . وهذه النصوص تحافظ

إلى حد بعيد على الصحة وسلامة الذوق الفنى، وتحفظ لكل حى طابعه الخاص، فهى بهذا تقع فى دائرة قانون سنة ١٩١٩ و ١٩٢٤

ومع ذلك فان هذه النصوص ليست بلا حد، فقد رفض مجلس الوزراء بعضها إذ رأى فيه إفراطاً بعيداً: من ذلك تحريم عمل فيترينات للاعلانات فى بعض الأحياء. فقد رفض مجلس الوزراء إدخال هذا النص فى قرار البلدية لأن فى هذا النص تعارضاً مع التشريع الخاص بالإعلانات، وكذلك أيضاً تحريم بعض الصناعات والمتاجر الكبيرة يظهر أنها بعيدة عما يرمى إليه قانون ١٤ مارس سنة ١٩١٩. وسنرى فيما بعد كيف يمكن التوفيق بين برنامج التنسيق وتنظيم الصناعات

هل هذه الالتزامات بلا مقابل؟

كان هذا السؤال موضع بحث للنظر فيما إذا كان للمالك حق المطالبة بتعويض نظير ما يلزمه به قانون سنة ١٩١٩ و ١٩٢٤

وقد عرض مدير مقاطعة السين الأمر على لجنة القضايا للمقاطعة بتاريخ ١٩ ديسمبر سنة ١٩٢١ فقررت عكس ذلك وأيدت حكمها بحيثيات قوية. فى الواقع من حيث المبدأ لا محل لتعويض فى حالة الالتزامات القانونية المتعلقة بالصالح العام ما لم يكن هناك مبدأ معين يبين ذلك. وهذه الالتزامات وضعت فقط لأغراض الأمن، وهى مكونة لحقوق الملكية الخاصة كما ورد فى المادة نمرة ٥٣٧ من القانون المدنى « للأفراد كامل الحرية فى التصرف فى أملاكهم مع مراعاة التعديلات المقررة بحكم القانون ». وهنا نأتى أيضاً بالمادة رقم ٥٤٤ التى تنص على أن الملكية هى حق التمتع والتصرف فى الأشياء تصرفا مطلقا إلى أبعد مدى، على ألا يكون هذا التصرف محظوراً بحكم القانون أو التعليمات

على أن وزارة الداخلية يظهر أنها انتصرت لمدة من الزمن إلى الفكرة القائلة بأن قانون سنة ١٩١٩ و ١٩٢٢ قد يثير مجالا للمطالبة بتعويضات وطرحت الأمر للبحث أمام مجلس الوزراء لمناسبة مشروع تنظيم « La Bernirie » وهى محطة حمامات فى جنوبى اللوار

وكثيراً ما يمتنع مجلس الوزراء عن البت برأى يكون حكم المبدأ ولا يفسر القوانين إلا إذا دعا إلى ذلك فى حالة خاصة عن طريق قلم القضايا. ولذا اكتفى القسم الداخلى

التابع لمجلس الوزراء فى مذكرته المؤرخة فى ١٨ نوفمبر سنة ١٩٢٢ بإبداء رأيه مع التحفظ الكبير مشيراً إلى مبادىء التشريع العامة دون فصل فى الموضوع من حيث المبدأ

« حيث إنه لم يرد فى قانون ١٤ مارس سنة ١٩١٩ بشأن وضع هذه الالتزامات وتقييدها بدفع تعويض للملاك المرتبطين بهذه الالتزامات ، فانه لا يجوز الفصل فى هذه المسألة إلا بتطبيق المبدأ العام القائل بأن كل تصرف من السلطات العامة قد يفتح بابا لحق من حقوق التعويض لصالح الأفراد الذين يقع عليهم هذا التصرف إذا كان هذا من نتائجه إلحاق ضرر مباشر بهم مادى وأكيد . وعلى هذا يكون هناك محل لتحذير البلديات التى تنتفع من الموافقة على مشروعات التنظيم فتلزم الملاك ببعض الالتزامات من النتائج المالية التى تعود عليهم عند وضع التزامات مبالغاً فيها »

وهنا يلاحظ أن الالتزامات الواردة فى قانون سنة ١٩١٩ وسنة ١٩٢٤ كذلك قانون سنة ١٩٠٢ لاتسبب أضراراً مباشرة مادية وأكيدة للمالك . فاذا فرضنا أن البلدية ألزمت أحد الأفراد ببناء فيلا منعزلة منخفضة فى الارتفاع مساحتها لا تزيد عن ربع المسطح الكلى ، فقد يعترض المالك مدعياً بأنه أصيب بضرر حيث إنه كان ينوى إقامة بناء له ستة أدوار ويشغل المساحة كلها ، وبهذا فقد جزءاً من قيمة الانتفاع به . فى الواقع أن هذا المالك لم يصب بضرر مباشر مادى وأكيد ، أما ما أصابه فهو فقدان فرصة للكسب ، وهذا ضرر غير مباشر . وبما أن أراضى المدن تتوقف قيمتها على موقعها فى المدينة وعلى اتساعها وتنظيمها ، وحيث إن هذه الأمور يتولى شأنها السلطات البلدية وتتصرف فيها طبقا للحقوق الآيلة إليها طبقا لقانون سنة ١٩١٩ و ١٩٢٤ فتصدر التعليمات التي يجب أن يتبعها الملاك فى التصرف بأملاكهم دون إلحاق ضرر بالصالح العام . فمثلا للبلدية حق مشروع فى منع مالك من الملاك من بناء عمارة كبيرة متعددة الأدوار للإيجار فى وسط حى أقيم مشروعه على أن يخصص لأناس يرغبون فى الراحة والهدوء فى فيلات فردية محاطة بحدائق

أما الالتزامات المبالغ فيها فهى وحدها يجب أن تكون عرضة للمطالبة بالتعويض . والمقصود بهذه الالتزامات هو ما تعدى منها حدود ما يرمى إليه المشرع فى قانون سنة ١٩١٩ و ١٩٢٤ أو التى تزيد عما يتضمنه مشروع معقول للتنظيم لمدينة ما . إلا أننى أرى أولا وجوب صدور قرار من مجلس الوزراء ملغ لنصوص قرار المجلس البلدى

الذى ضم مثل هذه الالتزامات المبالغ فيها . وعلى هذا يكون حق المطالبة بتعويض — إذا كان هناك ضرر مباشر ومادى وأكيد — نتيجة لتعدى السلطات البلدية لحدود سلطتها ، ولا يمكن أن يكون نتيجة لقيام هذه السلطات بواجبها العادل المشروع

ولا نرى تماماً لماذا أثيرت مسألة التعويض على قانون سنة ١٩١٩ و ١٩٢٤ مع أنها لم تكن أبدا موضعا لبحث عند صدور قانون سنة ١٩٠٢ الذى وردت به نصوص تحدد من حقوق المالك بل تلزمه أيضاً بصرف نفقات باهظة للغاية فى الأعمال الصحية. على أن مجلس الوزراء قد أقر دون إبداء أى ملاحظة مشروعات لمراسيم بتخطيط مدن بها التزامات مختلفة موزعة توزيعاً نظامياً بحسب الأحياء

قطع الأفراد

يجب أن يقوى القانون المتعلق بالمبانى الخاصة التى يقوم بناؤها بالجملة فى قطع الأفراد مع ما هو مشاهد من الامتداد السريع فى ضواحى المدن الكبيرة ، وخصوصا ضواحى باريس التى يزداد فيها عدد القطع الفردية زيادة سريعة

وإذا كان بعضها مراعى فى بنائه الوسائل المعقولة ، إلا أن الكثير منها خال من أى اهتمام بأبسط القواعد الصحية . فكثير من المولين يشترون الأراضى الفضاء على شكل أراض زراعية أو غابات ويخططون فيها الشوارع ويقسمونها إلى قطع ويبيعونها ثانية بأثمان عالية كأراض للبناء لأسر فقيرة خرجت عن المدينة بسبب أزمة المساكن . فهؤلاء المولون يقتصرون على أدنى حد ممكن يحتفظ به للشوارع وما يترك فضاء ؛ ويعتبرون هذه المساحات خسارة لهم بسبب عدم بيعها ، ويقومون بأقل ما يمكن من مشروعات الطرق والمشروعات الصحية . وبمجرد بيع القطع يختفى البائع ويترك البلدية تتخبط مع المشترى فى منطقة من الأراضى ضيقة الشوارع ليس هناك من هو مسئول عنها ولا من يعنى بها فتصبح بركا بحكم ماء الأمطار والماء المنصرف من المنازل التى هى بطبيعة الحال ، خالية من الأدوات الصحية ومن مياه الشرب والنور . وقد حوول إيجاد علاج لهذه الحالة فى قانون ٢٢ يوليو سنة ١٩١٢ المتعلق بإصلاح الطرق الخاصة ، فأباح للعمدة أو للمدير — إن لم يكن هناك عمدة — بدعوة الملاك بطرق خاصة إلى تأليف نقابة للقيام على نفقتهم بالأعمال الضرورية والعناية بالطرق . وإذا عجز الملاك عن تأليف نقابة منهم كان لرئيس المحكمة المدنية ، بناء على طلب السلطات الإدارية، الحق فى تعيين حارس

قضائى يقوم بتنفيذ الأعمال الصحية المعترف بضرورة لزومها لهذه الطرق ، وأن يفرض لسداد هذه النفقات ضرائب تنفذ بأمر من المدير

وعلى هذا يبيح قانون سنة ١٩١٢ من الوجهة النظرية تحسين المناطق الغير الصحية إلا أنه عملياً عديم النفاذ فى حالة سوء التوزيع التى كثيراً ما تحصل لصغار الملاك الفقراء الذين بذلوا كل مواردهم فى شراء مكان لمأواهم ودفعوا عنه فى أغلب الأحايين ثمناً غالياً لأراض سيئة التنظيم . والمسئول فى الواقع هو الشخص الذى قام بهذا التقسيم وانتفع ببيع الأراضى ثم اختفى وأصبح مركزه منيعاً لا تجوز مطالبته بشىء

وعلى هذا أصبح من الضرورى إيجاد إجراء من شأنه الرقابة لعدم الوقوع فى مثل هذا التقسيم السيء . فجاء قانون ١٤ مارس سنة ١٩١٩ متضمناً للمبدأ القائل بأن كل تقسيم يجب أن ينظم بحيث يكون متصلا بالتنظيم للمنطقة وأن يستصدر ترخيص بذلك . وجاء قانون ١٩ يوليو سنة ١٩٢٤ مؤكداً لهذا النص بتحذير كل بيع فى أراض مقسمة لم يصدر عنها ترخيص ، ووضع كل من يخالف ذلك تحت طائلة العقاب الشديد . وقد ورد ذلك فى المادتين ١١و١٦ من قانون سنة ١٩١٩ وسنة ١٩٢٤ ، وفى منشور وزارات الحقانية والداخلية والصحة بالتضامن الصادر فى ٢٩ نوفمبر سنة ١٩٢٤ — وبهذا توجد التعليمات الخاصة بتفسير وتطبيق هذه المواد

كل تقسيم ، أى كل عملية تشمل تقسيم أراض للبيع ، وتكون هذه الأراضى خالية بطريق موصل لها أو من الوسائل الصحية — يجب أن يكون له برنامج للتنظيم حتى ولو كانت المنطقة التى تقع فى هذه الأراضى ليست خاضعة للالتزام بعمل مشروع للتنظيم ، فان هذا الالتزام دائم ويعمل به مباشرة. ولايجوز لمن يقسم مثل هذه الأراضى أن يطالب بالمدة المصرح بها للمناطق لعمل مشروعاتها والتقسيمات التى شرع فيها قبل قانون سنة ١٩٢٤ ، وكان العمل جارياً فيها أثناء صدور القانون تخضع أيضاً لنصوصه

ويجب أن يقدم المقسم مشروعاً مفصلا شاملا لخريطة وبرنامج أعمال الطرق والأعمال الصحية ولدفتر شروط البيع والإيجار مبينا به الالتزامات وشروط البناء . ويجب أن يشمل المشروع مسطحاً مناسباً للمسافات التى تترك حرة وللخدمة العامة . ولا يجوز أن يقل هذا المسطح عن ربع المساحة الكلية ؛ وليس من حق الإدارة البلدية فقط أو المدير فى حالة عدم وجودها فى عدم قبول المشروع فى الاحتفاظ بحق

تعديله ، بل له أيضاً الحق كاملا فى منع التقسيم بأكمله إذا كانت الأراضى غير صالحة للسكن أو كانت تضر بمنطقة من المناطق المخصصة لغرض آخر غير أغراض السكن . وفى حالة الموافقة على المشروع تقدم الخرائط (المساقط) وبرامج الأعمال ودفاتر الالتزامات بدار البلدية ، وتشهر على الجمهور بطريق الإعلان وتكون بذلك شاملة لشروط التقسيم

ولا يجوز البيع فيها أو الإيجار أو البناء إلا طبقاً لهذه الشروط ، وبعد أن تتم أعمال الطرق والأعمال الصحية. وكل بيع أو إيجار يتم قبل الموافقة على هذه الشروط يكون مخلا بها يجوز إلغاؤه . وللمشترى أو المؤاجر الحق فى المطالبة بتعويض ، وكل إعلان من المقسم يترتب من جرائه وقوع المشترى أو المؤجر فى خطأ من الأخطاء يعاقب عليه بغرامة تتراوح بين ٥٠٠ و ٥٠٠٠ فرنك .

وكل مخالفة من المقسم ، مثل عدم تقديم المشروع أو عدم تنفيذ الأعمال المنصوص عنها الخ ، يعاقب عليها بعقوبات من البوليس . ويجوز أن يحكم على المخالف باتباع نصوص الشروط فى ظرف وقت معين ؛ ويطالب إذا تأخر عن هذا الميعاد بغرامة عن كل يوم من أيام التأخير

وقد كان من جراء هذه النصوص وضع حد لعمل تقاسيم مخالفة للشروط الصحية كان الخطر من انتشارها داهما

بقى أمر التقسيمات السيئة التى سبق مع الأسف وقوعها . وهى كثيرة الانتشار ، وتعتبر خطراً حقيقياً على المجتمع . فهناك مشروع تحت البحث بهذا الخصوص للحصول على الأموال اللازمة

١٠ — مراقبة الصناعات الخاصة

لا يصح الاكتفاء فقط بمراقبة الاتجاهات العامة بالمبانى الخاصة ، بل يجب على السلطات البلدية أيضاً أن تلاحظ ما قد يلحق الجيران بسبب الصناعات والتجارة من الأضرار ، وأن تتفق الصناعة والتجارة القائمة فى أملاك خاصة مع الطابع الذى تقرر أن يصطبغ به الحى . ولا يجوز تنظيم هذا المشروع إلا مع الحيطة الكبيرة ، فلا يصح أن تضع الإدارة البلدية تحت رقابتها ، أو أن تخضع التجارة والصناعة الواقعة فى داخل المدن لترخيص سابق منها . فقد رأينا مجلس الوزراء فى بعض برامج الالتزامات لا يجيز

حظر كل صناعة أو تجارة سوى تجارة القطاعى فى أحياء السكن

وفى رأينا أن رقابة الصناعة الخاصة لا يمكن أن تتم عملياً إلا بالتوفيق بين برنامج التنظيم وبين التشريع الخاص بالمحال الخطرة وغير الصحية أو المقلقة للراحة . وهذا التشريع الذى صدر منذ عهد بعيد بمرسوم تاريخه ١٥ أكتوبر سنة ١٨١٠ يقوم الآن على أساسه القانون الصادر بتاريخ ١٩ ديسمبر سنة ١٩١٧ والذى حل محل التشريع الأول ونسخه

وطبقاً لهذا القانون تنقسم المصانع أو المحال الصناعية والتجارية الخطرة والغير الصحية والمقلقة للراحة إلى ثلاثة أقسام بحسب أهمية ما ينشأ عنها :

(١) فالمحال التى لها المرتبة الأولى من حيث ما نشأ عنها من الأضرار يجب إبعادها عن المساكن ؛ ولا يجوز فتحها إلا بترخيص من المدير وبعد تقرير من مجلس الصحة . وقرار الترخيص يتضمن الشروط التى يرى ضرورة وجودها لحماية المناطق المجاورة

(٢) والمبانى التى لها المرتبة الثانية، هى تلك التي ليس هناك ضرورة قصوى لإبعادها عن المساكن، ولكن الانتفاع بها لا يجوز أن يرخص به إلا باشتراطات معينة — وهذه المحال خاضعة لتصريح كالتصريح السابق

(٣) ومحال المرتبة الثالثة هى التى لا ينشأ عنها إقلاق ذو بال ، والتى يجب فيها فقط مراعاة بعض القواعد العامة التى تطبق على المحال المماثلة . وهذه لا حاجة لها باستصدار تصريح سابق ، ولكنها يجب أن تعلن عن فتحها ليسهل أمر رقابتها

ويصدر مجلس الوزراء قرارات بمراتب هذه المحال وكذلك تعدل القوائم الخاصة بها بحسب طبيعة أضرارها مثل الروائح الكريهة أو الدخان أو خطر الحريق أو المفرقعات أو الجلبة

ويقوم بمراقبة هذه المحال ، تحت إشراف المدير، المفتشون ويصح أن يكونوا من موظفى الحكومة أو المقاطعة أو الناحية ،وينتدبون لهذا الغرض أو من أعضاء مجلس الصحة (Conseil d'hygienne) أو لجنة الصحة (Commission Sanitaire) أو أخيراً إذا كان العمل من الأهمية بمكان يعين المدير موظفين خصيصاً لذلك . ويظهر لنا أنه من السهولة بمكان أن نوفق بين برنامج التنظيم وبين نصوص القانون

فيصح أن يبين بالمشروع وبرنامج التنظيم المناطق التى تتفق كل منها مع درجة

من درجات القانون . مثال ذلك تقتصر المنطقة (ا) الواقعة فى أطراف المدينة فى مشروع وبرنامج التنظيم على المحال المعتبرة فى الدرجة الأولى بحسب التقسيم المذكور سابقاً ، إلا أن هذه المنطقة يمكن تقسيمها إلى أجزاء ، فمثلا : تستبعد المحال الموضوعة فى المرتبة الأولى والتى اختصت بتصاعد الغازات الضارة والروائح الكريهة من الجهة التى تأتى منها الريح ، وكذلك المصانع التى تخرج منها مواد تفسد الماء تستبعد عن الأنهار الخ

ومثال ذلك أيضاً المنطقة (ب) يصح أن تشمل المناطق الصناعية وتستبعد منها المحال المعتبرة فى المرتبة الأولى ، ويباح فيها وجود محال المرتبة الثانية مع ملاحظة تقسيمها بحيث تستبعد المحال المزعجة من جوار المدارس والمستشفيات والمصانع التى تخرج دخاناً وروائح من الجهات التى يهب من ناحيتها الرياح الخ

ومثلا المنطقة (ج) الواقعة فى وسط المدينة تشمل محال التسلية ويمنع وجود المحال التى فى المرتبة الأولى أو الثانية

ولا يمكن منع فتح المحلات التى فى الدرجة الثالثة والتى لا تحتاج إلى ترخيص سابق ، بل يكتفى بالإخطار بوجودها . على أنه يلوح أنه من الممكن وضع قواعد شديدة أو أقل شدة بحسب تقاسيم المنطقة (ج)

والمادة ١٨ من قانون سنة ١٩١٧ تنص على أن الشروط العامة التى تخضع لها المحال المعتبرة فى الدرجة الثالثة تحدد بسلطة وزير التجارة والصناعة بقرارات من المديرين ، تتخذ بناء على رأى مجلس الصحة وتطبق فى المقاطعة بأجمعها

إلا أن المادة التاسعة عشرة من القانون تنص على أن الأفراد الذين يرون أن حقوق الجوار ليست مكفولة تماماً بالالتزامات العامة المبينة فيما بعد يمكنهم الالتجاء إلى المدير لعمل التزامات إضافية . من هذا نرى أن المدينة لها حق المطالبة بشروط خاصة معتمدة فى ذلك على مشروع وبرنامج التنظيم فى السماح بوجود محال من الدرجة الثالثة فى بعض المناطق المحددة من المدينة . وتحديد المناطق الصناعية فى مشروع التنظيم يتطلب إذاً دراسة عميقة يجب أن تتبعها المدينة بالاتفاق مع المدير والمجلس الصحى وقسم التفتيش على هذه المحال . وفى الواقع نرى أن المدير هو الجهة الوحيدة المختصة بالتصريح بفتح هذه المحال ووضع نظام لها بمساعدة المجلس الصحى والتفتيش . ولكن بمجرد توزيع المناطق الصناعية المصرح بها فى برنامج التنظيم والموافقة على الأخير

بمرسوم تصبح نصوص البرنامج لزاماً على سلطة المدير ويسهل تطبيقها ، وخصوصاً للتفاهم الموجود بين المدينة والمديرية

وإذا ما أسند التفتيش إلى موظف من البلدية أو عضو من مكتب الصحة مطلع اطلاعاً جيداً على مشروع التنظيم كان فى هذا ضمان لحسن العلاقة بين البلدية والمديرية

ومن الحكمة أن يراعى فى توزيع الصناعات عدم الإكثار إلى حد بعيد فى تعيين المناطق وفروعها . فى هذا وقف لنمو الصناعة فى المدينة ، وبالطبيعة انحطاط فى مواردها . والتشريع الصناعى الذى يكون على شكل منع ، أى أنه عمل سلبى ، يجب أن يكون مصحوباً بعمل إيجابى . أى أن مشروع التنظيم فى بعض المناطق يجب أن يكون شاملا للسكك الحديدية والطرق المائية ، حيث توجد جميع التسهيلات لقيام الصناعات . وقد قامت بعض المدن بشراء وتنظيم بعض الأراضى بوضعها تحت تصرف الصناعات سواء بطريق البيع أو الإيجار

العقوبات والمخالفات لقوانين وتعليمات تخطيط المدن يعاقب عليها بعقوبات مختلفة تبعا لطبيعة المخالفة ونصوص القانون الخاص بها

فمخالفات خطوط التنظيم تكون إما بالبناء دون طلبها أو بمخالفة حدودها بعمل بلكونات وإفريزات وغيرها ضد التعليمات الخ ، فتسمى هذه المخالفات بمخالفات الطرق الكبيرة إذا كان هذا متعلقاً بالطرق الأهلية أو طرق المقاطعات أو شوارع باريس ، وتسمى مخالفات صغيرة إذا وقعت فى الطرق الزراعية أو فى المدن

وعقوبة المخالفات الكبيرة هى غرامة بين مبلغ ١٦ إلى ٣٠٠ فرنك — قانون ٢٣ مارس سنة ١٨٤٢

والمخالفات الصغيرة من ١ إلى ٥ فرنكات (المادة من ٤٧١ من قانون العقوبات) ويكلف المخالف ، بصفة تعويض مدنى بهدم ما خرج به عن حدود التنظيم

وفيما مضى كانت تنظر المخالفات الكبيرة أمام مجلس المديرية أى المحاكم الإدارية ، والمخالفات الصغيرة أمام المحاكم العادية ، أى قضاة الصلح أو محكمة الجنح بحسب أهمية المخالفة . وقد نص القانون الصادر بتاريخ ١٩ يولية سنة ١٩٢٤ فى المادة السابعة على أن تنظر المخالفات المذكورة فى المادة العاشرة ، أى مخالفات حدود والتزامات التنظيم أمام المحاكم العادية ، ويفصل فيها بحسب القوانين والتعليمات التى تطبق على مخالفات خطوط التنظيم

وقد حول هذا الاختصاص إلى المحاكم القضائية وتأيد وأصبح عاما لكل خطوط التنظيم ، حتى فى حالة عدم وجود مشروع التنظيم بمقتضى المرسوم بقانون الصادر فى ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٢٦ الخاص بتوحيد الاختصاصات فى مسائل بوليس المرور والمحافظة على الطرق العامة

وهذا المرسوم بقانون نفسه يؤيد فى المادة الثالثة المبدأ المقرر من المشرعين بأن المخالفات لحدود التنظيم ، بوجه أعم : كل ما ينتقص من الطرق العامة وكل إهمال للالتزامات المقررة لصالح هذه الطرق — يعتبر مخالفة دائمة يمكن ضبطها فى أى وقت ولا يمكن التجاوز عنها بمضى المدة

والمشرعون يعترفون بأن الغرامة ومصاريف المحضر يمكن الحكم بها مع عدم النفاذ . أما هدم البناء الذى أقيم فى غير موقعه ، وإصلاح الضرر الذى أصاب الطريق العام ، وبطلان الاغتصاب — كل هذه الأشياء التى لها صفة التعويض المدنى — يمكن المطالبة بها فى أى وقت من الأوقات ، على أن اختصاص المحاكم العادية لا يوقف تماماً التشريع الإدارى . فكثيراً ما يقوم نزاع لا على شكل مخالفة تنظر فيها المحاكم التأديبية بل على أثر رفض السلطات الإدارية للترخيص ببعض الأعمال البنائية أو الاصلاحات ، فيلجأ المالك إلى مجلس الوزراء طالباً إلغاء القرار الإدارى لتجاوزه لحدود سلطته . فلمثل هذه الأحوال صدرت عدة قرارات من مجلس الوزراء سبق أن ذكرها بخصوص خطوط التنظيم الصغيرة

أما المخالفات للنصوص الخاصة بارتفاع المنازل واتساع الأحواش وتجديد الهواء والشروط الصحية وسلامة المبانى فتعتبر مخالفات بسيطة من اختصاص البوليس ، ويعاقب عليها بغرامة تتراوح بين فرنك وخمسة فرنكات ، ويجب أن تأمر المحكمة بهدم البناء موضع المخالفة ، أو تنفيذ الأعمال الضرورية لسلامة البناء ، أو المحافظة على الشروط الصحية فيه على نفقة المخالف

أما قانون سنة ١٩٠٢ فقد نص على عقوبة أشد من ذلك ، وهى غرامة تتراوح بين ١٦ و ٥٠٠ فرنك توقع على كل من يبنى دون ترخيص فى النواحى التى يطلب فيها ذلك . ومن هذا تنتج هذه الظاهرة الغريبة ، وهي أن المبانى المخالفة للشروط الخاصة بالبناء ، يعاقب عليها بعقوبة أقل من عقوبة البناية بدون ترخيص وإن كان البناء مطابقاً للشروط

أما بخصوص المبانى غير الصحية فقد أوجد لها قانون سنة ١٩٠٢ حلا شافياً ألا وهو منع سكناها . وعنـد ما يتقرر أن مسكناً غير صالح من الوجهة الصحية تخطر اللجنة الصحية الملاك أو من يحلون محلهم بالقيام فى بحر مدة معينة بأعمال التطهير أو بوقف استعمال البناء فى السكن. فإذا لم يقوموا بالنفاذ جاز للمحكمة أن تحكم عليهم بغرامة تتراوح بين ١٦ و ٥٠٠ فرنك وبطرد سكان البناء على نفقاتهم ؛ وتوقع غرامات شديدة من ١٠٠ إلى ٥٠٠ فرنك ، ومن ٥٠٠ إلى ١٠٠٠ فرنك فى حالة العودة على كل من يقيم صعاباً فى تنفيذ واجبات العمد ومندوبى اللجان الصحية فيما يتعلق بتطبيق القانون الخاص بالصحة العمومية

وقانون ١٩ يوليه سنة ١٩٢٤ — المادة ٧ — ينص على أن المخالفات للمواد من ٢ إلى ١٠ أى حدود التنظيم والالتزامات الخ يعاقب عليها وفقاً لنصوص تشريع حدود التنظيم ، كما أن المادة الأولى أتت بنص جديد خاص بالمبانى التى تبنى دون ترخيص ، وهو منع سكانها كما نص على ذلك قانون سنة ١٩٠٢ . وأخيراً رأينا فيما سبق أن العقوبات الخاصة التى يصح أن توقع على المقيمين مثل غرامة الخمسمائة إلى خمسة آلاف فرنك للنشر المضلل وإلغاء البيع مع التعويض فى حالة البيع أو الإيجار المخالف للشروط والحكم بغرامة عن كل يوم يتأخر فيه المقسم عن تنفيذ الشروط

ومخالفات التعليمات الخاصة بالمحال المقلقة للراحة لتعليمات المديريات التى تصرح بالمصانع أو تحتم عليها اتخاذ احتياطات خاصة ، يعاقب عليها بمقتضى نصوص قانون سنة ١٩١٧ (غرامة من خمسة إلى خمسة عشر فرنكا) عن كل مخالفة . وفى حالة العودة ، من ١٦ إلى ٥٠٠ فرنك ، وكذلك الحكم بتنفيذ الأعمال التى تقرر ضرورة وجودها أو إغلاق المحل

ويعاقب على فتح محل بدون ترخيص أو استثماره بشكل مستمر رغم المنع بغرامة قدرها من ١٠٠ إلى ٥٠٠ فرنك

وتعطيل مفتشى المحال عن أداء مهمتهم معاقب عليه بغرامة من ١٠٠ إلى ٥٠٠ فرنك أو ١٠٠٠ فرنك فى حالة العودة

ولنضف إلى ذلك أن المادة ٤١ من قانون سنة ١٩٢٤ نصت — نظراً لهبوط سعر الفرنك — على رفع هذه الغرامات إلى أربعة أمثالها

١١ — اشتراك الأفراد فى النفقات على شكل ضرائب

ليس من المعقول أن تتحمل المدينة ، بمفردها ، جميع النفقات الضرورية لتوسيع أو فتح الطرق العامة ، أى أن جميع سكان المدينة يتحملون هذه النفقات على حين لا ينتفع بهذه المشروعات سوى فريق منهم فقط . أما فيما يتعلق بمصاريف شراء الأراضى فقد رأينا أن المدينة يمكنها أن تسدد ما صرفته سواء بشراء الأراضى المنتظر ارتفاع ثمنها بحيث يدخل فى خزينتها ربح هذه العملية ، أو بمطالبة الملاك المجاورين بضريبة عن ارتفاع قيمة مساكنهم ، أو بمطالبة الملاك بالتنازل دون مقابل عن الأراضى اللازمة للطرق بطريق الإغراء أو التراضى نظراً لعدم وجود تشريع خاص كاف للتوزيع

أما ما يختص بأعمال الطرق نفسها — مثل أعمال الكسح والتبليط والأرصفة والمجارى — فمن العدل أن تطالب المدينة الملاك بالاشتراك فى نفقاتها

وضريبة ارتفاع القيمة التى يطالب بها أصحاب المباني المنتفعون من المشروعات طبقاً للاجراءات الجديدة فى نزع الملكية هل ، هى تعفيهم من كل ضريبة أخرى ؟ نحن نظن أن دفع هذه الضريبة لا يعفى المبانى الواقعة على الجانبين من التزاماتهم ، نظراً لوجودهم على الجانبين وتأييدا للتشريع الجارى ، إلا أن تقدير ارتفاع القيمة يجب أن يحسب فيه حساب للالتزامات القانونية . على أنه ، مع الأسف ، نرى أن التشريع ناقص فيما يختص بضرائب المبانى التى تقع على جانبى المشروعات

ولا نظن أنه يوجد نص يبيح إرغام هؤلاء ، على دفع ضرائب تمثل كل أو جزء من نفقات الكسح (Terrassement) . أما من حيث رصف الطرق فقد نصت المادة الرابعة من قانون فريمير (Frimaire) سنة ١٩٠٧ على تحمل الناحية لجميع نفقات رصف الطرق فى الشوارع التى ليست جزءاً من الطرق الكبيرة ، إلا أن مجلس الوزراء أبدى رأيا بموافقة الإمبراطور فى ٢٥ مارس سنة ١٩٠٧ ، قرر فيه أن قانون فريمير (Frimaire) سنة ١٩٠٧ ، بتمييزه بين أجزاء الطريق فى النفقات وتوزيعها بين الحكومة والمدن ، لم يرم بذلك إلى إلغاء القواعد المقررة فى كل ناحية فيما يختص باشتراك الأهالى الذين يقعون على الجانبين

وعلى هذا ، فى المدن التى لا يكفى دخلها العادى لنفقات الطرق وإصلاحها والعناية بها ، للمديرين الحق فى الترخيص بتحميل الملاك هذه النفقات كما كان متبعا قبل

قانون فريمير (Frimaire) سنة ١٩٠٧ . وعلى هذا لكى يشترك الأهالى المجاورون فى ضرائب النفقات اللازمة لرصف الطرق يجب :

أولا — ألا تكفى موارد الناحية للتموين بهذه المصاريف .

ثانياً — أن يكون هناك تقليد سابق لقانون فريمير (Frimaire) سنة ١٩٠٧ يقرر وجوده بتعليمات من النظام القديم أو بناء على مداولة المجلس البلدى بعد التحقيق للتثبت من وجود هذا التقليد

وتعليمات النظام القديم كثيرة لأن الوكلاء الملكيين فى القرن الثامن عشر ومكاتب المالية كثيراً ما طالبت السكان ببذل مجهودات كبيرة فى سبيل تحسين الطرق العامة ،وأصدرت فى ذلك تعليمات كانت فى أغلب الأحيان شديدة . وهذه التعليمات بقيت سارية بقانون ١٩ — ٢٢ يوليه سنة ١٧٩١ « تبقى نافذة التعليمات الخاصة بالطرق »

وفى باريس دفع الأهالى المجاورون لضريبة الرصف قررت بأمر ملكى بتاريخ ٥ ابريل سنة ١٣٩٩ وبقرار وزارى بتاريخ ٣٠ ديسمبر سنة ١٧٨٥ والتعليمات والتقاليد المحددة لضرائب الأهالى المجاورين تقدر عادة بحسب واجهة البناء ، وتمثل عادة نفقات رصف نصف الطريق الواقع فى يمين البناء . إلا أن هذا النصف له حد أعلى فى حالة الشوارع الكبيرة والميادين وتقاطع الطرق

أما رأى مجلس الوزراء فى سنة ١٨٠٧ فلم يرد به شىء من هذا الخصوص ، والمشرعون يجيزون القول بأن الضريبة تحصل أيضاً عن الأنواع الأخرى من الرصف سواء بالحجر أو بالبلاط أو بالبلاط الأسمنت أو بالأسفلت الخ . ومرسوم ٢٦ مارس سنة ١٨٥٢ السارى فى مدينة باريس والجائز الامتداد إلى المدن الأخرى ينص على هذا بوجه التخصيص إلى المادة الثامنة « الملاك المجاورون لطرق عامة يتحملون النفقات الأولى لأعمال التبليط طبقاً للتعليمات المتبعة فى حالة أصحاب الأملاك المجاورين للشوارع المرصوفة ».ولم يكن هناك وجود للأرصفة فى القرن الثامن عشر، ولكن التعليمات المحلية فى ذلك العهد الخاصة بالأعتاب المرصوفة التى تقع فى حدود المنازل كثيرة وتبقى ، كما هو مبين بعاليه ، نافذة للأرصفة التى حلت محلها . والتقاليد المحلية أو التعليمات القديمة تسمح بذلك فى حالات كثيرة جداً بتحميل الملاك المجاورين كل نفقات بناء الأرصفة . وفى حالة الافتقار إلى تعليمات قديمة أو تقاليد نص قانون ٧ يونيه سنة ١٨٤٥ على

الترخيص للمدن بتحميل الملاك المجاورين نصف نفقات بناء الأرصفة الواقعة إلى يمين مبانيها ، وهذه الضريبة تخضع لشرطين :

يجب أن يعطى الحق للملاك فى الاختيار بين عدة طرق للرصف لا يقل عددها عن اثنين تقترحهما المدينة

الشارع أو الأرصفة المشروع فى عملها يجب أن تحدد بمشروع تنظيم يوافق عليه بطريقة نظامية

وعلى هذا يكون عمل الأرصفة باشتراك الملاك المجاورين معتبراً من المنافع العامة بقرار من المدير بعد البحث ومناقشة المجلس البلدى

أما من حيث المجارى وتوصيلات المياه والغاز والنور فليس هناك نص قانونى يرغم السكان المجاورين على الاشتراك بطريق الضرائب فى نفقات إنشائها ، إلا أن قوانين التوصيلات الفرعية يجوز وضعها بحيث يراعى فيها ضم هذه النفقات والتعليمات الصحية المتبعة تنفيذ القانون سنة ١٩٠٢ تحتم على السكان المجاورين الاتصال بالمجارى العمومية وتوزيع المياه بمبانيهم

ونشير أيضاً إلى قانون ٢٢ يولية سنة ١٩١٢ المتعلق بالطرق الخاصة الذى يحتم على المالك إيجاد مجار ومياه للشرب

ولا نريد أن نتوسع فى ضريبة الملاك المجاورين فى أعمال الطرق ، ويمكن الحصول على معلومات أكثر تفصيلا عن إجراءات وضع وتحصيل الضرائب وتشريعها فى المؤلفات الخاصة بذلك

١٢ — خاتمة

هذه هي الاتجاهات الرئيسية لتشريع البلديات . وكما هو مشاهد، هذا التشريع حديث العهد ؛ ويتكون من عدة قوانين لا تتفق مع بعضها تماماً فى بعض الأحيان ويثير تفسيرها بعض الصعوبات . وبالرغم من حالتها الحاضرة فإنها بدأت تأتي بثمرها . فالمجالس البلدية والجمهور بدأ يقدر منافع مشروعات وبرامج التنظيم والنتائج الحسنة التى تعود منها على الجميع ،وخصوصاً إذا بذل كل فرد قسطه فى المجهودات ولم يتعلل بالحجج لاستدرار التعويضات من البلاد . ففى أى اتجاه نريد إذاً أن نوجه هذا التشريع وخصوصاً الفتاوى اللازمة لتفسيره ؟ وإنى أجرأ على تقديم الأفكار الآتية :

قد يكون أولا من المناسب أن نبين جلياً أن الالتزامات المنصوص عنها فى

مشروعات التنظيم لصالح الجمهور هى التزامات دائمة دون مقابل ، أى أنها ليست محددة بوقت سواء أكانت دون هذه الالتزامات خاصة بخطوط التنظيم التى وإن كانت دون مقابل إلا أن قانون سنة ١٩٢٤ حددها بمدة معينة ، أم التزامات خاصة بشكل البناء مثل ارتفاعه وازدحام عدد السكان وطرازه إلى آخره ، التى هى دائمة طبعاً إلا أنه طعن فى كونها دون مقابل

ويجب أيضاً تحديد محتويات هذه الالتزامات إذا أصابت مباني موجودة فعلا بالنسبة للبروزات عن خطوط التنظيم وغير المطابقة للقواعد الجديدة . وتحرم التزامات خطوط التنظيم ترميم المباني الخارجة عن خطوط التنظيم وتضطرها إلى الانقراض إلا فى بعض أحوال شاذة عديدة . وهذا الالتزام الشرعى المسمى « بالتزام الهدم » قابل للطعن كثيراً . ويوافق بعض المشرعين الأجانب على حفظ المبانى وصيانتها بحالتها الموجودة ولا تحرم إلا التغيرات الكبيرة أو تجديد المبانى حيث يجب أن تتبع القواعد الجديدة . وعلاوة على هذه الالتزامات ، التى هى عبارة عن منع إقامة المبانى بحالة تخالف مشروع التنظيم العام ؛ إذ يجب إعطاء المدن وسائل تنفيذية خلاف دفع التعويض والنقود

وأهم هذه الاحتياطات تكوين قانون قيم للبلدية خاص بالتوزيع يسهل اجتماع أصحاب الأملاك بحيث يكونون حراساً قضائيين لينفذوا بأنفسهم الاجراءات التى يجب وضعها لتقدير الأراضى

يجب بعد ذلك البحث عن موارد المال اللازم للمدن لتنفيذ أعمال الطرق خارجاً عن مبالغ ميزانيتها العامة . وغالب ظنى أنه من الخطأ البحث لغاية الآن فى الموارد التى تحصل تقريباً فقط من تطبيق ضرائب ارتفاع القيمة . ويكون ارتفاع القيمة دائماً صعب التقدير ؛ ولا يمكن ملاحظة ذلك إلا متأخراً بعد ضياع الفرصة حيث يكون المالك غالبا هو المطالب ولا يكون هو المنتفع ، ويكون البائع له هو الذى فاز بالفائدة واختفى

ويكون من المستحسن دعوة جميع الملاك ليشتركوا مباشرة فى جميع أعمال مشروع التنظيم ، كالأراضى والأعمال الخاصة بالحياة والمعيشة والأعمال الصحية الخ بواسطة ضرائب مباشرة تقدر بحسب حصة كل منهم لطول واجهة ملكه أو مساحة القطعة . ويستصوب أيضاً أن تجمع هذه الضرائب التى لا ينتفع فى المدينة بها إلا الحراس القضائيون ، أى أصحاب الأملاك الذين ينفذون بأنفسهم هذه الأعمال تحت رقابة المدينة إذا كان هناك محل لذلك بعد التصريح والموافقة عليها

وعلى هذا لا تظهر له هذه الالتزامات ثقيلة حيث يكون لدى أصحاب المصالح فى كل وقت طرق عملية لتحقيق أجزاء المشروع التى تهمه ، بشرط أن يقوموا بأنفسهم بكل المجهودات الضرورية عوضاً عن نص المادة العاشرة من قانون سنة ١٩٢٤ الذى نصه صعب على النفس ويحتم حق التنفيذ فى مدة معينة وتنفيذ الأعمال على نفقة الذى عليه الحق

وعلى هذا تختفى الأشياء غير المضبوطة فى قانون سنة ١٩٢٤

وإذا كان وضع مشروع التنظيم لحى من الأحياء ونفذ بواسطة مجهود خاص فهو عبارة عن مشروع تقسيم أراضٍ ويجب أن يتحمل جميع الملاك كل المصاريف تحت رقابة شديدة من الادارة ؛ ولا نبالغ إذا قلنا رقابة عدائية

وإذا كان نفس المشروع موضوعاً بواسطة المدينة كامتداد عمراني كأنه جزء من المشروع العام للتنظيم لا يكون للملاك أى خضوع ، ولهم حق مطالبة المدينة بتنفيذ المشروع على نفقتها حيث تفرض عليهم التزامات بطريقة يظهر أنها غير محتملة

وإنه من البدهى جداً لمشروع تنظيم حى أنه يجب التعاون بين المدينة وأصحاب الأملاك فى تنظيمها عوضاً عن أن يتعارضوا الواحد ضد الآخر وتوزيع المصاريف الكلية بين الجماعة والأفراد كل على حسب حصته ومنفعته

الحراسة القضائية للتوزيع ، والاشتراك المباشر لأصحاب الأملاك فى مصاريف الأعمال — كل هذه الإجراءات نص عليها قانون ١٤ يولية سنة ١٩٢٦ بالنسبة لمشروعات التنظيم فى المناطق الحربية الملغاة بمدينة باريس

ونعتقد أن هذا القانون يكون له أثره فى تطور التشريع فى الغرض الذى نطلبه

١٣ — التقسيم المدنى

اعتمادات عامة

تطبيق مسقط مدينة على أراضٍ متقطعة يحدد أجزاء غير قابلة للبناء . والغرض من عملية التقسيم المدنى هو تحويل الأجزاء التى لا هيئة لها والقذرة والعسيرة المواصلات والتى تشوه المبانى المجاورة إلى أجزاء قابلة للبناء مطلة على الشوارع الجديدة بأكثر ما يمكن من الواجهات . وعدة قوانين أجنبية خصوصاً قانون أديك (Loi Adikes) فى ألمانيا وسويسرا سهلت هذا التقسيم المدنى

مسقط التعديل ينفذ عادة على مقاطع وعندئذ يتعين تقسيم وتوزيع الأملاك العقارية التى نقصد شرحها هنا . وتستخدم طريقتان وتدرس كل منهما على حدة ثم تعمل المقارنة . وسنذكر أولا العمليات الكبيرة الأولى الفنية والإدارية التى تتطلبها عملية التقسيم المدنى

الأعمال الطبوغرافية

تعديل جزء من مسقط فى التطبيق والتنفيذ بمقياس $\frac{١}{١٠٠٠}$ يكون كافى التقريب والضبط لدرس الأبحاث المختلفة للتقسيم المدنى

ولذلك يجب رفع قطع هذا الجزء المراد تقسيمه مدنياً من الطبيعة بمقياس $\frac{١}{٥٠٠}$ وعملية الرفع تعمل على أساس تطبيق الشوارع المقترحة على الأراضى وكذا أوتاد محاور هذه الشوارع المذكورة . وهذه الأوتاد الموضوعة بحساب تستبدل بعد تنفيذ الشارع بحدائد ثابتة مدفونة فى الأرض ، وتكون عدة نقط ثابتة للرجوع إليها عند الحساب

ويحدد جانباً الشارع مباشرة بعلامات فى حفر

وفى أثناء تنفيذ هذه العملية بفرقة الماحين تكون جمعية صنديكيين من الملاك الذين يهمهم ذلك

وهناك ثلاث طرق شرعية يمكن بها تنفيذ مسقط التعديل :

١ — الاتفاق الودى بين الادارة والملاك

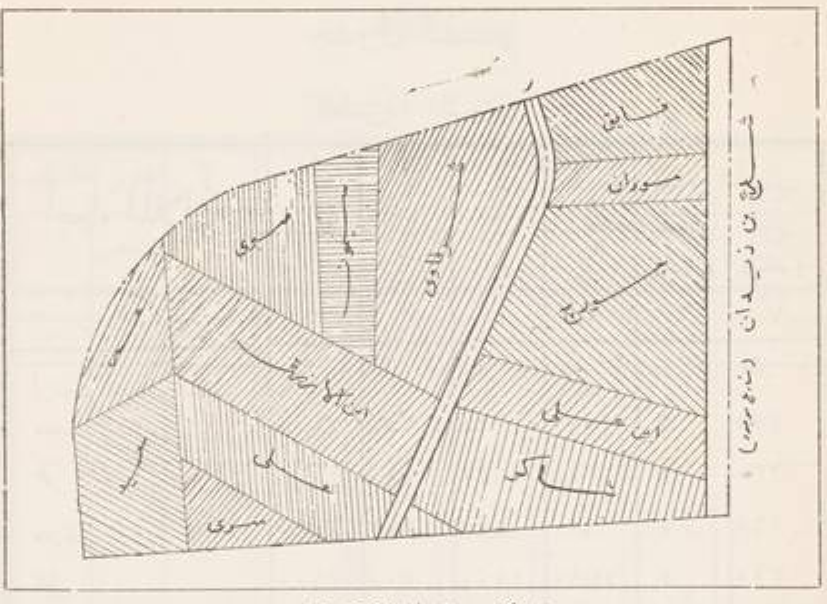
٢ — نزع الملكية

٣ — جمعية الصنديكيين

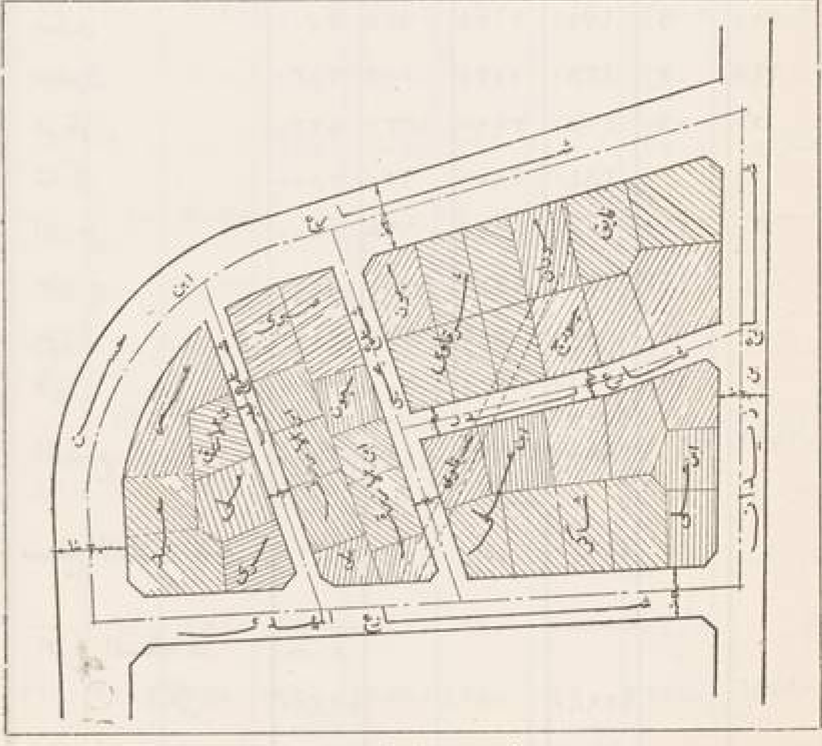
والطريقة الثالثة استعملت فى تنفيذ مسقط مدينة مراكش

جمعية الصنديكيين

هذه الجمعية تتكون بعد عقد جمعية عمومية من نصف سكان هذا الجزء (الحى) المراد تقسيمه مدنياً على الأقل ؛ ويجب أن يكونوا مالكين ، فى المجموع ، على الأقل نصف مساحة هذا الجزء ، وتنتخب بعدئذ لجنة يكون لها الحق فى القرارات الخاصة



(شكل ٢٣) المنطقة قل التقسيم



(شكل ٢٣) المنطقة بعد التقسيم

جدول التقسيم

الطريقة المثوية

أسماء الملاك	مساحة القطعة	الضائع بالشوارع	الباقي (٢-٣)	المساحة بعد التسليم	تقدير الحساب	
					بالناقص ٤—٥	بالزائد ٥—٤
١	٢	٣	٤	٥	٦	٧
	متر ٢	متر ٢	متر ٢	متر ٢	متر ٢	متر ٢
سعيد	٢٧٠٠	٦٧٥	٢٠٢٥	١٥٧٠	»	٤٥٥
عمر	٢١٦٠	٥٤٠	١٦٢٠	١٣٩٠	»	٢٣٠
سرى	١١٣٠	٢٨٢	٨٤٨	٦٨٠	»	١٦٨
على	٢٨٠٠	٧٠٠	٢١٠٠	١٧٩٠	»	٣١٠
ابن الأزرق	٤٨٠٠	١٢٠٠	٣٦٠٠	٣٤١٠	»	١٩٠
صبرى	٢٧٠٠	٦٧٥	٢٠٢٥	١٧٤٠	»	٢٨٥
سيمون	٢٠٣٠	٥٠٦	١٥٢٤	١٣٨٠	»	١٤٤
شرقاوى	٥٣٢٠	١٣٣٠	٣٩٩٠	٤١٥٠	١٦٠	»
شاكر	٣٨٠٠	٩٥٠	٢٨٥٠	٢٨٤٠		١٠
ابن على	٢٥٠٠	٦٢٥	١٨٧٥	٢٠٨٠	٢٠٥	»
جورج	٦٢٧٠	١٥٦٧	٤٧٠٣	٤٨٢٠	١١٧	»
موران	١٠٧٠	٢٦٧	٨٠٣	٨٢٠	١٧	»
فايق	٢٤٠٠	٦٠٠	١٨٠٠	١٩١٠	١١٠	»
المجموع	٣٩٦٨٠	٩٩١٧	٢٩٧٦٣	٢٨٥٨٠	+٦٠٩	-١٧٩٢
مسطح الاملاك الأميرية	٣٢٠٠			١٤٣٠٠		
مجموع المسطحات الكلى	متر ٢ ٤٢٨٨٠			٤٢٨٨٠		-١١٨٣

جدول التقسيم

بطريقة نصف الشوارع

أسماء الملاك	مساحة القطعة	نصف الشوارع	مجموع ٢ + ٣	المساحة بعد التقسيم	نصف الشوارع	مجموع ٥ + ٦	تقدير الحساب	
							بالناقص ٧-٤	بالزائد ٤-٧
١	٢	٣	٤	٥	٦	٧	٨	٩
	متراً	متراً	متراً	متراً	متراً	متراً	متراً	متراً
سعيد	٢٧٠٠٠	—	٢٧٠٠٠	١٥٧٠٠	١٣١٠٠	٢٨٨٠٠	١٨٠٠	—
عمر	٢١٦٠٠	—	٢١٦٠٠	١٣٩٠٠	١٤٣٠٠	٢٨٢٠٠	٦٦٠٠	—
سرى	١١٣٠٠	—	١١٣٠٠	٦٨٠٠	٥٩٠٠	١٢٧٠٠	١٤٠٠	—
على	٢٨٠٠٠	١٢٠٠	٢٩٢٠٠	١٧٩٠٠	١٠٠٠٠	٢٧٩٠٠	—	١٣٠٠
ابن الأزرق	٤٨٠٠٠	١٤٠٠	٤٩٤٠٠	٣٤١٠٠	٩٤٠٠	٤٣٥٠٠	—	٥٩٠٠
صبرى	٢٧٠٠٠	—	٢٧٠٠٠	١٧٤٠٠	١١٧٠٠	٢٩١٠٠	٢١٠٠	—
سيمون	٢٠٣٠٠	—	٢٠٣٠٠	١٣٨٠٠	٦٩٠٠	٢٠٧٠٠	٤٠٠	—
شرقاوى	٥٣٢٠٠	٤٥٠٠	٥٤٧٠٠	٤١٥٠٠	١٤٩٠٠	٥٦٤٠٠	—	١٣٠٠
شاكر	٣٨٠٠٠	٢٨٠٠	٤٠٨٠٠	٢٨٤٠٠	٩١٠٠	٣٧٥٠٠	—	٣٣٠٠
ابن على	٢٥٠٠٠	٣٢٠٠	٢٨٢٠٠	٢٠٨٠٠	٩٩٠٠	٣٠٧٠٠	٢٥٠٠	—
جورج	٦٢٧٠٠	١١١٠٠	٧٣٨٠٠	٤٨٢٠٠	١٧٥٠٠	٦٥٧٠٠	—	٨١٠٠
موران	١٠٧٠٠	٢٣٠٠	١٣٠٠٠	٨٢٠٠	٣٦٠٠	١١٨٠٠	—	١٢٠٠
فايق	٢٤٠٠٠	٥٥٠٠	٢٩٥٠٠	١٩١٠٠	١٦٧٠٠	٣٥٤٠٠	٦٢٠٠	—
المجموع	٣٩٦٨٠٠	٣٢٠٠٠	٤٢٨٨٠٠	٢٨٥٨٠٠	١٤٣٠٠٠	٤٢٨٨٠٠	٢١١٠٠	٢١١٠٠
	٤٢٨٨٠٠			٤٢٨٨٠٠			٠	

فى تحديد مسئولية الجمعية . وتعتمد فى جلسات منظمة كل الإيضاحات والتعليمات النافعة التى يمكن إعطاؤها للفنى القائم بدرس هذا التقسيم المدنى

التقسيم نفسه

أتينا على ذكر المسقط المقسم الذى وضع بمقياس ١/٥٠٠ وحساب المحتويات الموضوع بالقواعد المتبعة ويبقى درس التقسيم المدنى نفسه ، هذا العمل العقيم غير الثابت الذى يشبه الألغاز والأحاجى التى تحتاج إلى صبر طويل وعناية دقيقة جداً

ويجب درس كل قطعة خاصة بحيث يمنح مالكها كل الفوائد والميزات الممكنة على ألا يحرم الجار منها أيضاً

وأن تكون قابلة للقسمة بسهولة وأن تعادل بقدر الإمكان المساحة الأولى مطروحاً ما يؤخذ منها فى الشوارع الخاصة بها

والكروكي المبين بصحيفة ١٧٧ يبين لنا بدون توضيح ما هى عملية التقسيم المدنى ومساحات القطع الجديدة محسوبة باباً باباً بواسطة آلة لمسح السطوح وجدول احتياطى للتوزيع يبين نتيجة الميزانية التى عملت بالأراضى . ونقدم هذا العمل إلى لجنة الصنديكيين التى تدرسه وتعدله إذا كان هناك محل لذلك ثم يعتمده بعد ذلك

تنفيذ المشروع

وبعد اعتماد المشروع ينفذ ويبين على الأراضى بفرقة مساحين بالطريقة المعتادة تحدد حدود القطع بخوابير وتمسح الأرض المحددة بطريقة المساحة المستعملة ويعمل جدول نهائى بالتقسيم والميزانية ، وبذا يتم التحديد ثم يعمل مسقط بعد ذلك بمقاس أكبر من صورتين لكل قطعة صورة ترسل للمالك وأخرى للادارة المالية العقارية

وتجتمع لجنة الصنديكيين ويعرض عليها المشروع النهائى لآخر مرة وبعد البحث يعتمد نهائياً ويكون رسمياً

ومن هذا التاريخ تضع الإدارة يدها على جميع الأجزاء المأخوذة للشوارع لتنفيذ الأعمال النافعة ويمكن اعتماد الترخيص بالبناء

عدة طرق للتقسيم

رأينا سابقاً أنه استعملت طريقتان للتقسيم المدنى :

الأولى على قاعدة التنازل الجزئى للأجزاء المأخوذة فى الشوارع وتسمى الطريقة المئوية

والثانية على قاعدة التنازل الكلى للأجزاء المأخوذة المذكورة وتسمى طريقة نصف الشوارع

الطريقة المئوية

نذكر مثلا يمكن شرحه على الرسم المرفق فى أحد المشروعات ومطلوب تنفيذه فى حى ما

وليكن هذا جزء حسب الشكل نمرة ١ ونمرة ٢ محصوراً بين المجاور للشوارع ، بنى حسن وابن زيدان وشارع المهدى وشارعين موصلين للجزء القديم . ويحاط بها شارع كبير عرضه ٢٠ متراً وشارع ابن زيدان والثانى طريق عرضه ٧ أمتار

المشروع يحتوى على شارع كبير بنى حسن عرضه ٣٠ متراً بمنطقة لا يصرح فيها بالبناء عرضها ٥ أمتار

وشارع المهدى عرضه ١٦ متراً وشارع لبيب وعرضه ٨ متر وشارع يحيى وعرضه ١٢ متراً يصلان شارع المهدى بشارع بنى حسن

وشارع بدر وعرضه ١٢ متراً موصل شارع يحيى بشارع ابن زيدان

وأخيراً شارع ابن زيدان الموجود من قبل يراد بمنطقة لا يصرح فيها بالبناء عرضها ٥ أمتار عدد الملاك الموجود فى المحيط الصنديكالى ١٣ مالكا

المساحة الموجودة فى هذا المحيط ٤٢٫٨٨٠ متر مسطح تنقسم إلى ما يأتى : —

٣٩٫٦٨٠ متر مسطح ملك الملاك المختلفين

٣٫٢٠٠ متر مسطح ملك المنفعة العامة (شوارع موجودة فعلا)

١٤٫٣٠٠ متر مسطح المساحة التى يجب أخذها للشوارع العمومية

٥٧٫١٨٠ = ١/٣ النسبة المئوية تساوى ٣٣٠/٠

أى تكون النسبة المئوية من ٣٣ إلى ٣٥٠/٠ من مجموع مسطح القطع جميعها

واعتمد أن كل مالك يتنازل بدون مقابل للشوارع العمومية عن ٢٥٠/٠ من أراضيه

وبما أن المساحة محصورة بين ٣٣ر٣٥ ٠/٠ فيجب على الإدارة لتنفيذ هذا المشروع أن

تعطى ٣٣ر٣٥ — ٢٥ = ٨ر١٠ ./. من المساحة الكلية إما أراضى وإما نقداً.

جدول التقسيم الآتى يوضح طريقة الحساب للقسمة

العمود نمرة ١ — يبين اسم المالك

العمود نمرة ٢ — يبين المساحة الأولية لكل قطعة

العمود نمرة ٣ — يبين ٢٥ ./. من المساحة المتنازل عنها مجاناً من كل مالك

العمود نمرة ٤ — يبين الفرق بين العمود الثاني والثالث ما يتبقى للمالك بالمتر المسطح من ملكه ، ويعطى له إما أرضاً وإما نقوداً بعد عملية التقسيم

العمود نمرة ٥ — يبين مساحة كل قطعة جديدة بعد التوزيع حسب المشروع

العمود نمرة ٦ — الفرق بين العمود نمرة ٤ ونمرة ٥ يبين حساب التسوية المستحق من المالك إلى الجمعية . المساحة وزعت علاوة على ما كان يستحقه نظرياً

العمود نمرة ٧ — العمود الخامس مطروحا منه العمود الرابع ويبين تسوية الحساب المستحق من الجمعية للملاك الذين استلموا بعد التقسيم مساحة أقل من الباقى لهم بعد خصم ٢٥ ./. من مساحة أراضيهم الأولية ، ومجموع حواصل هذا الجدول يبين بعد التصفية الدين المطلوب من الجمعية

٣٢٠٠ + ١١٨٣ = ٣٨٣ر٤ متر مسطح

ويجب على الإدارة أن تدفع لجمعية الصنديكيين من جهة ٣٢٠٠ متر مسطح أرض (أملاك عامة) ومن جهة أخرى ١١٨٣ متراً مسطحاً نقودا تؤخذ من ميزانية المجلس

وحساب الدين يزداد من التعويض المعطى لأصحاب المبانى الواقعة على الشوارع نظير هدم المبانى المقامة على الأراضى التى دخلت فى الشوارع

طريقة نصف الشوارع

ولنأخذ المثل السابق : منطقة ابن زيدان ، وهي محتوية على نفس الأرض السابقة . ومبادئ طريقة نصف الشوارع تكون كالآتى : —

نفرض أن كل مالك يملك قبل وبعد التقسيم نصف الشارع الواقع على حدود ملكه وحساب التقسيم يجب أن يحتوى على مساحة نصف الشوارع

وجدول التقسيم الآتى يبين طريقة نصف الشوارع ويحصر السير الذى يجب اتباعه فى تنفيذ العملية :

العمود نمرة ١ — أسماء الملاك

العمود نمرة ٢ — يبين ما تحتويه القطع الأولية فى المحيط الصنديكالى ، وهى عبارة عن المساحة المبينة فى العمود الثانى من جدول التقسيم المئوى ، وهذا يكون للقطع غير المقطوعة بواسطة المحيط الصنديكالى وتزاد الكمية التى تحت عنوان الأملاك العقارية

العمود نمرة ٣ — يبين مساحة أنصاف الشوارع المجاورة للقطع وهذه المساحة التلفيقية ستضاف على المساحة الحقيقية

العمود نمرة ٤ — مجموع العمود الثانى والثالث

العمود نمرة ٥ — يبين مسطح القطع بعد التقسيم (نفس الأرقام فى الطريقة الأخرى)

العمود نمرة ٦ — يبين مساحة أنصاف الشوارع الجديدة المجاورة لكل قطعة بعد التقسيم

العمود نمرة ٧ — يبين مجموع العمودين الخامس والسادس

العمودان نمرة ٨و٩ — يبينان تسوية المسطحات السلبية والإيجابية الناتجة من فرق العمود الرابع والسابع . ومجموع المحاصيل الموجود فى الجدول يبين أن ميزانية الجمعية تتوازن فى صفر وكذلك فى التسوية

ويتبقى نصيب الجمعية تعويض هدم المبانى المقامة على الأراضى التى تدخل فى المنافع العامة أى الشوارع . وقد بينا الطريقتين المستعملتين فى التقسيم والتوزيع ويبقى علينا المقارنة بينهما

المقارنة

لأول وهلة تظهر الطريقة المئوية فى صالح الملاك

فى الحقيقة لغاية الآن ظهر من عمليات التقسيم التى عملت فى مختلف البلدان أنها كانت أكثر من ٣٠ ٪ وأن الكروكي الذى عمل لهذا البحث يعطى ٣٣ ٪ ونرى أن هذا الرقم سيكون فى أحوال كثيرة أقل ما يمكن احتماله

وحيث إنه يجب ألا يتنازل الملاك إلا عن ٢٥ ٪ فيحصلون بهذه النظرية على ربح ٣٣ — ٢٥ = ٨ ٪

وليس من العدل فى بلد أو مدينة جديدة أن تكسب الملاك وتربح من عملية تعديل الجزء أو تحسين حى فى مدينتهم تسقيفا أو تحسينا لأراضيهم أكثر من قيمة ٢٥ ٪ من هذه الأراضى ، وكذلك ليس من الطرق العملية أن تتحمل المجموعة أموالا ينتفع بها أناس خاصة

وهذا التنازل ٢٥ ٪ نفسه ظلم

ولتسهيل البرهان نفرض قطعتين متجاورتين متساويتى المساحة ، إحداهما لها واجهة طويلة على شارع كبير والأخرى واجهة صغيرة على طريق صغير فانه من البدهى أن القطعة الأولى لها قيمة أكبر بكثير من قيمة القطعة الثانية ، وبعبارة أخرى ، هاتان القطعتان ستعمل لهما عملية التقسيم نفس المساحة وتقريبا نفس الواجهات ونفس القيمة ، ومن غير اعتراض القطعة الثانية ميزت واستفادت من خسارة الأولى وهذا بخلاف العدل

وطريقة نصف الشوارع لا تدل على أى ظلم أو عدم ضبط ميزانية الجمعية فى توازن ، والكلفة يتحملها المنتفعون

التنازل المقدم من كل مالك لا يكون له علاقة بالمساحة الأصلية بل يكون من قيمة كل قطعة

فى التقسيم مساحة كل قطعة ليست متناسبة مع مساحتها الأولى ولكن بالعكس تكون متناسبة مع قيمتها الجديدة الناشئة من موقعها الأقل أو الأكثر فائدة . ومن البدهى أنه كلما تحسن موقع القطعة كبرت قيمتها ، ووجب تحملها جزءاً من الشوارع مما يحتم القول بأنه كلما زادت قيمة القطعة نتيجة لهذا التقسيم قلت مساحتها

وهكذا يكون عملياً . وهذه النتيجة تستخرج من حساب المساحة التلفيقى لأنصاف الشوارع حيث إنه الضابط الوحيد للمساحة وقيمة الأراضى

وقد اخترنا أمثلة بسيطة للشوارع وابتعدنا عن الميادين والمساحات الفضاء التى تعقد التقسيم حيث تخلق أنصبة مشتركة يتحملها المجموع

وفى مراكش وضعت صيغة لحل جميع أحوال تقسيم الكلفة المشتركة وطبقته فعلا فى منطقة من المدينة وأتت بنتائج فاشلة .

وقد رأينا أن البلدية لها قواعد صعبة التكوين ؛ وكل حالة لها أحوال أخرى مماثلة

يجب درسها بنوع خاص . وكذلك لنفس هذا التقسيم كلفة مشتركة يجب درسها عملياً فى كل حالة من الأحوال ، ويجب إيجاد حل لها يكون فى منفعة الجميع

قانون التنظيم :

ماقط التعديل والتحسين والمبانى التى تتفرع منها لا يمكن أن تحقق إلا على قانون شديد يجبر الملاك على احترام المبادىء والقيود والشروط الخاصة بالصحة والأمن وجمال المنظر (التنسيق) — هذه القوانين توجد فى أغلب المدن الكبيرة وتسمى قوانين التنظيم . وسنقدم هنا قانوناً يمكن تطبيقه على مدينة صغيرة حديثة حتى يمكن امتدادها فتصبح مدينة كبيرة حتى يكون ذلك أساساً أولياً . ولقد رأينا ضمن القوانين التى طبقت فى مراكش مثلا يقرب من هذه الفكرة

وربما يتعارض مع ما وضحناه سابقاً بخصوص الأحواش الصغيرة والكبيرة ؛ ويجب أن نعتبر هذه أول خطوة لتغيير العقلية البلدية

ينقسم قانون التنظيم إلي سبعة أقسام : —

١ — رخص التنظيم
٢ — رخص البناء
٣ — نظام البناء الداخلى
٤ — تنفيذ الأعمال
٥ — الأشغال والمبانى بالطريق العام
٦ — تقسيم الأراضى الخصوصية
٧ — الأوضاع الخاصة

رخص التنظيم

بند ١ — طلب خط التنظيم

يجب على كل طالب يرغب فى البناء أو فى عمل سور على طول الشوارع العمومية أن يطلب خط التنظيم والوزنة للشوارع العمومية بأحقية ملكه من رئيس المجلس البلدى

وموظف الإدارة أى المهندس المختص يوقع على الأرض من حدود الشارع العمومى ، وتعمل المعاينة بذلك من صورتين تعطى إحداهما لمقدم الطلب

بند ٢ — رخص البناء

لايمكن لفرد إقامة أى بناء أو أى ترميم أو تعديل أو تغيير أوهدم مبان موجودة بدون ترخيص كتابى يعطى له من رئيس البلدية

بند ٣ — شكل الطلب

طلب الترخيص بالبناء يبين فيه اسم الطالب ولقبه ومحل إقامته أو وكيله إذا كان هناك محل لذلك ، المهندس أو المقاول ، والموقع والمحال وتفاصيل الأعمال المطلوبة ، والوقت اللازم لهذه الأعمال . ويكون مرفقاً بالأوراق الآتية : —

ا — مسقط عمومى بمقياس $\frac{١}{١٠٠٠}$ على الأقل للشوارع العمومية أو الخصوصية . والمبانى المجاورة مع توضيح ارتفاعات المنازل والأسوار الموجودة على منسوب أرضية الشوارع

ب — مساقط الأساسات ، والأدوار ، والأسقف

مسقط الدور الأرضى يجب أن يبين عليه بإيضاح خط تنظيم الشارع

ج — رسومات واجهة المبنى

د — الرسم الجانبى والقطاعات الضرورية لفهم المشروع

تقدم هـذه الرسومات من صورتين ويجب أن تستوفى جميع الشروط المدونة بهذا القانون فى حالة الترميمات أو (الترميمات الأثرية) ، وتختصر الاستعلامات الموضحة فى هذه الفقرة أعلاه على ما هو مختص بأجزاء المبنى المراد تعديله أو ترميمه

ويعطى له من مكتب الطلبات وصل واستمارة خاصة بذلك

بند ٤ — إجراءات الطلبات

فى مدة شهر من تاريخ تقديم الطالب (حسب الوصل) وتسلم الإدارة ترخيص البناء إذا توفرت فى المبنى جميع الشروط المدونة فى هـذا القانون . وفى حالة الرفض تبين لأسباب مع إعادة صورة من الرسومات الملحقة بالطلب إلى الطالب

وفى حالة عدم الرد فى خلال هذه المدة يمكن البدء فى العمل

بند ٥ — مدة صلاحية الرخصة

الرخصـة المعتمدة تعتبر غير مستدعة المفعول إذا لم تستعمل لمدة ستة أشهر من ابتداء تاريخ التصريح

وإذا كانت مدة ستة الشهور غير كافية لإنجاز الأعمال ، يمكن العمل بها فى نهوها بدون تصريح جديد . وتحتفظ الإدارة بحق تحديد مدة التصريح بالانتهاء

بند ٦ — مبدأ الأعمال

يجب على المرخص لهم أن يخطروا رئيس البلدية قبل البدء فى العمل بأربع وعشرين ساعة ، وخصوصاً إذا أريد البناء على خط التنظيم ، فيطلب المهندس فى ثلاثة الأيام المتتالية مراجعة خط التنظيم

بند ٧ — مراقبة الأعمال

وعلى عمال الإدارة عمل التفتيش والمراقبة على الأعمال الجارية حتى يتأكد أنها مطابقة للترخيص المعتمد . ولهذا الغرض يجب أن تكون الرخصة والرسومات الأصلية المعتمدة فى أيدى العمال المكلفين بتنفيذ الأعمال ليكون تحت طلب المكلفين بالمراقبة والتفتيش

وإذا لم تكن الأعمال مطابقة للترخيص يمكن لرئيس البلدية أن يأمر بإيقاف العمل ويمنع المالك من تقديم أى طلب آخر

بند ٨ — إيقاف العمل

عند إيقاف العمل الجارى يكون المالك أو المقاول ضامناً لمتانة المبانى التى تمت قبل انقطاع العمل

ولا تطالب البلدية بكل الطرق القانونية تنفيذ الأعمال الضرورية لمتانة المبنى ورفع المواد والسقائل التى تزاحم الطريق العام وترميم التلف الذى يصيب الشوارع العمومية على نفقة وحساب المالك الخاص

بند ٩ — الاستلام المؤقت

بعد الفراغ من عملية المبانى فقط وقبل البدء فى عملية الطلاء والبياض والبوية يجب على المالك أن يعلن رئيس البلدية حتى يمكن عمل المعاينة فى ثمانية الأيام التالية بإمكان تطبيق الرسومات والمساقط والتأكد من أن الرسومات نفذت بدقة . وبعد هذه المدة يمكن للمالك أن يستمر فى العمل على مسئوليته الشخصية

بند ١٠ — الاستلام النهائى

بعد الفراغ من عملية المبانى وجفاف البياض تماماً بناء على طلب المالك وفى خلال مدة شهر من تاريخ الطلب يكون الاستلام النهائى للأعمال . يعلن المالك بتحديد اليوم والساعة التى يجب أن يتقدم بها

بند ١١ — الترخيص بالسكن وعدمه

بعد الاستلام النهائى إذا اعتبرت المبانى متوفرة الشروط المفروضة والمرخص بها سواء من الوجهة القانونية أو الإدارية تعطى الإدارة تصريحاً بالسكن

المبانى

بند ١٢ — النظام الخارجى للمبانى

كل مبان جديدة يجب أن تبنى فى جميع أجزائها بطريقة لا تهدد الأمن العام ولا صحة سكانها وليس لها الحق فى استعمال الشوارع العمومية

بند ١٣ — عرض الحوائط

عرض الحوائط الذى يكون محيط المبانى أو يفصل من الخارج حجر السكن ليلا ونهارا لا يمكن أن يقل عن ٠٫٣٣ من المتر بخلاف البياض

وإذا وجد حائط من المبنى على الخط الفاصل بين ملكين يسمى حائطاً شركاً ويجب أن يكون له أساس لغاية منسوب الدور الأرضى بعرض ٠٫٦٠ متر وبعرض ٥٠ سم ابتداء من هذا المنسوب لغاية نهاية ارتفاعه

وينطبق محوره دائماً مع محور الحد الفاصل بين الملكين

ومع ذلك إذا اضطر المالك إلى زيادة عرض الحائط عن ٠٫٦٠ متر لأسباب ضرورة المقاومة تؤخذ الزيادة من أرضه

بند ١٤ — عدد الأدوار المحدد

القاعدة العمومية ، ماعدا الإيضاحات المملاة ، الخاصة بالأحياء المحددة أو الناتجة من البند الموضح بعد ، ألا تتعدى الأدوار فى جميع المبانى أكثر من ثلاث طبقات بما فيها

الدور الأرضى فى الأحياء الإدارية والأحياء التجارية والصناعية حسب البند ٩٥ الموضح بعد وطابقان فى الأحياء الأخرى

ومع ذلك فى الأحياء التجارية والإدارية والصناعية يمكن إضافة طابق زيادة على أن ترد عنه صامت الحائط الخارجى للواجهة مسافة تساوى ارتفاعها الصافى أو تبنى تحت قبو بالشروط المدونة ببندى ٢٠و٢٩ . وللأحياء الوطنية يمكن إضافة طابق أيضاً يكون بنفس الترخيص بالشروط المدونة فى بندى ٩٨ و ١٠٥

بند ١٥ — تحديد الارتفاعات

يقاس الارتفاع من وسط الواجهة من نقطة تقابل أعلى منسوب الطوار بالعمود الرأسى المنطبق على صامت الواجهة إلى الحاجز الخارجى للحالون أو إلي سطح أرضية سقف المبنى

ارتفاع المنازل يجب ألايتعدى العرض الصافى للشارع الذى عليه المبنى ، أى العرض الواقع بين خطى التنظيم أو بين حدود الارتفاق (إذا وجدت حدود ارتفاق تحتم ردود البناء على خط التنظيم) ومع ذلك :—

١ — كل مبني داخل عن خط التنظيم أو يحتوى على ردود بقدر أى ارتفاع من واجهته يمكن أن يتعدى المقاسات المحددة بحيث لايزيد الارتفاع عن قيمة هذه الردود

٢ — هذه الحدود (المقاييس) يمكن أن تزاد بكسور من الواجهات فى الارتفاع بقدر نصف هذا الارتفاع على الأكثر :

(ا) إلى ثلث طول الواجهة فى الشوارع التى أقل من ١٢ مترا

(ب) إلى نصف طول الواجهة للشوارع التى من ١٢ إلى ١٨ مترا

(جـ) إلي ثلثي طول الواجهة فى الشوارع الأخرى

وذلك تحت تحفظ الشروط المدونة بالبند ١٤

ولتطبيق الفقرة الثانية أعلاه — الواجهات تقسم إلى كسور يكون لها طول

٢٤ متراً للشوارع التى أقل من ١٢ متراً

٣٠ « « « من ١٢ متراً إلي ١٨ متراً

٣٦ « « « الأخرى

بند ١٦ — في الشوارع المنحدرة

ارتفاع المنازل فى الشوارع المنحدرة يقاس من العمود النازل من متوسط الواجهة ، ولا يمكن فى أى حال من الأحوال حتى من أعلى نقطة أن يتعدى أكثر من مترين من الحدود النهائية

بند ١٧ —

كل مبنى واقع على ناصية شارعين عموميين مختلفى العروض يمكن بالاستثناء أن يقام على الجهة الواقعة على الشارع الأضيق بالارتفاع المحدود للشارع الأعرض . ومع ذلك فان هذا الاستثناء لا يسرى على الشوارع الأضيق إلا إذا كان طول الواجهة يساوى ضعف هذا الشارع الضيق . ولا يدخل فى هذه المقاييس مقاس أجزاء الواجهة المحذوفة بواسطة شطوف النواصى التى تحتمها خطوط التنظيم

بند ١٨ —

كل مبنى له واجهة على شارعين مختلفين ، ولا تنطبق عليه الحالة الموضحة فى البند السابق ، يطبق على كل من وجهتيه الشرح المبين ببند ١٦ . ومع ذلك عندما لا يتعدى أكبر عرض للمبانى بين وجهتيه ١٥ مترا يمكن بالاستثناء أن تقام واجهاته بالارتفاع المحدد للشارع الأعرض

بند ١٩ — أسقف المنازل (الجمالونات)

وأسقف المنازل الجمالونية لا يقل ميلها عن ٣٥° من الأفق مهما كان شكلها وترتيبها

بند ٢٠ — القباب فى أعلى المنازل أو بئر السلم (الألواح المفتوحة)

الألواح المفتوحة أو القباب أو بئر السلم أو ما شاكل ذلك الخاص بقمة المنازل ، لا يمكن استعمالها للسكن ولا يرخص بنيانها بدون تحديد ارتفاعاتها

بند ٢١ —

القواعد والمقاسات المحددة فى البنود السابقة لا تطبق على مبانى الحكومة

بند ٢٢ — ارتفاع الطوابق

أقل ارتفاع هو ثلاثة أمتار لمحال السكن و ٣٫٣٥ متر للدكاكين والمخازن

الموجودة بالدور الأرضى ، والبدرونات المفروضة فى بند ٤٦ لا يقل ارتفاعها عن ٢ر٨٠ متر تحت السقف

أرضية الطابق الأرضى يجب أن تكون على الأقل ١٥ سنتيمتراً فوق أعلى نقطة من منسوب الطوار للمحال المخصصة للسكن و١٢ سنتيمتراً للدكاكين والمخازن

المحال القابلة للسكن تحت الجمالونات يجب أن يكون متوسط ارتفاعها ثلاثة أمتار ولا يقل عن مترين فى الجزء المائل من الجمالون

فى جميع الأحوال سابقة الذكر ، يقاس الارتفاع من البلاط أو الأرضية إلى السقف تحت العروق إذا كانت ظاهرة

بند ٢٣ — مساحة الأحواش الصغيرة والكبيرة

مساحة كل حوش داخلى يجب أن تشغل على الأقل خمس مجموع مساحة الحوائط التى تحيط به بدون تنزيل فتحات الأبواب والشبابيك

والمتوسط القانونى بين الحوائط لا يقل عن ثلثى ارتفاعها فوق سطح أرضية الحوش

بند ٢٤ — الساحات الصغيرة لا يمكن أن تستعمل للاضاءة أو لتهوية القطع الخاصة بالسكن ولا المطابخ إذا لم تكن فى آخر دور أو فى الاسطبلات ، أو فى الأفران

ومساحة كل حوش لا تقل عن $\frac{1}{25}$ من مساحة الحوائط الرأسية التى تحيط به ، ولا تقل عن عشرة أمتار مسطحة ، وأقل مساحة يجب أن تكون أكثر من ثلاثة أمتار مربعة

بند ٢٥ — حوش فى آخر حدود الملك

كل حوش كبير أو صغير مبنى على حدود الملك المجاور يجب دائماً أن تتوفر فيه الشروط المدونة فى البندين ٢٣ و ٢٤ من هذه الشروط ، كما لو كان حائط مقاما على ارتفاع قانونى للمبنى ، إلا إذا اتفق المالكان على عمل حوش مشترك بمقاسات متناسبة للارتفاع والمساحة للحوائط التى تحيط به طبقا للشروط المدونة بالبنود ٢٣ و٢٤

فى الحالة الأخيرة ارتفاع الحوائط الفاصلة فى داخل الحوش يجب ألا تتعدى أربعة

أمتار ، ويعمل عقد الارتفاق بالطرق القانونية على أن ينص بألا يحدث أى تغيير بعد ذلك دون أخذ تصريح من الإدارة

بند ٢٦ — الأرض الفضاء

يجب على كل مالك منزل مبنى داخل خط التنظيم أن يسور أرضه على خط التنظيم سواء بسور حديدى أو بحائط

بند ٢٧ — فتحة حوش صغير أو كبير

يمكن للإدارة أن تعارض فى الأحواش الصغيرة والكبيرة والأرض الفضاء الموجودة بين مالكين ، وتفتح مباشرة على الشارع العام إذا لم تكن مناسبة للمنظر العام وعرضة لتشويه جمال المدينة

يجب أن تكون الحيشان على اتصال دائم من الخلف بالشارع أو الحوش العمومى بطريقة تسهل تجديد الهواء الدائم . وكذلك لسهولة التنظيف

بند ٢٨ — كل مبنى منعزل فى حوش أو فى حديقة يجب أن يبنى على مسافة لا تقل عن ٤ أمتار من محور الحوائط الفاصلة للأملاك المجاورة

المسافة الفضاء التى تترك بين منزلين أو حائطين فى قطعة واحدة لا يقل عرضها عن ٨ أمتار ، (هذه الفقرة الأخيرة لا تطبق فى الملحقات غير المهمة مثل الاسطبلات والمخازن والجراجات ومسكن البواب الخ ، حيث يكون أقل مسافة فضاء يكون عرضها ٤ أمتار)

كل المسافات الفضاء ، حيشان صغيرة وكبيرة ، يجب أن تغطى بالتبليط أو تبيض بمادة غير قابلة للرشح ، ومع ذلك يمكن أن تزرع الحيشان والأراضى الفضاء بشرط أن يعمل بطول الواجهات جزء غير قابل للرشح لا يقل عرضه عن متر . ويجب أن تعمل الميول بطريقة تسهل تصريف مياه الأمطار إلى مجارى الصرف حيث إنها تبعد عن الحوائط أكثر من ٦٠ سنتيمترا

بند ٢٩ — زخرفة الواجهات والحوائط

جميع الواجهات الواقعة على الشوارع أو الميادين أو على الأقل ظاهرة من الشوارع

العمومية يجب أن تكون منسقة حسب الطراز المناسب لأهمية الشارع أو الميدان الذى تقع عليه أو التى تظهر منه ، ويكون مناسباً ومتمشياً مع روحه المعمارية

كل حائط مشترك أو حائط سد ظاهرة على الشارع العمومى يجب أن تزخرف ضمن الرسم المقدم والمعتمد من الإدارة طبقا لشروط بند ٣٠

بند ٣٠ — تلوين الحوائط

الألوان المعتمدة لواجهات المنازل وكذا الحوائط والأبواب والفترينات وأوجه الدكاكين يجب أن تكون حسب طلبات الإدارة

ولذلك يجب ، قبل دهان البوية أو الترميمات ، أن تقدم عينة من اللون والرسم إن أمكن ، وتنفيذ ذلك محليا حتى يمكن للادارة اعتمادها أو تحتيم تعديلها

بند ٣١ — نظافة الواجهات

نظافة الواجهات لابد منها مرة فى كل خمس سنوات على الأقل . وإذا كانت هذه الواجهات مطلية بالبياض يجب أن تدهن بالفورشة بعد كل تنظيف

بند ٣٢ — لصق الإعلانات

ممنوع منعاً باتاً إلا فى الأماكن المخصصة لذلك

بند ٣٣ — البروز عن خط التنظيم فى الشوارع العامة

لغاية ارتفاع ٢ر٢٠ متر من أرضية الشارع العمومى لايسمح إلا ببروز ٢٠ سنتيمتراً على الأكثر على خط التنظيم (يشذ عن ذلك التحف المعارية الموضحة بالبند ٣٤)

فى الشوارع التى يقل عرضها عن ١٠ أمتار لايسمح ببروز بلكونات أكثر من ٨٠ سنتيمتراً عن خط التنظيم

البلكونات المغطاة ، أى المقفلة ، لا يمكن أن تقام على ارتفاع ٤ أمتار من منسوب سطح أرضية الشارع العمومى

وممنوع بتاتاً عمل أبواب بلكونات شيش تفتح إلى الخارج ودراوى شيش بارزة على ارتفاع يقل عن ٢ر٢٠ متر من منسوب سطح أرضية الشارع

بند ٣٤ — لتسهيل عمل التحف المعارية يصرح على الطوار ببروز ١٥ سنتيمتراً

وفى الشوارع التى عرضها ٢٠ متراً فأكثر وفى الميادين والشوارع التى تسمح بها حيويتها يرخص ببروزات على أبواب المداخل بقصد الزخرفة فقط

والبروزات تتعدى على خط التنظيم أحياناً إلى ½ عرض الطوار بدون أن يتعدى ذلك ١٫٢٥ متر

ولا يصرح بعمل أى درجة (سلم) بقصد الزخرفة

بند ٣٥ — إذا سمحت عروض الشوارع بعمل نقط ارتكاز على الطوار يجب الترخيص بها من الإدارة البلدية لحمل الخيم والتند أو التكعيبة أو التعريشة أو زراعة خضرة للاستظلال بها أمام المساكن ومداخل المنازل وفترينات المحال التجارية وواجهات الدكاكين الخ

ونقط الارتكاز هذه يجب ألا تزاحم الطريق والمرور بأى حال من الأحوال ، وتترك على الأقل مسافة ٦٠ سنتيمترا بحذاء حرف الرصيف

وسقف التكعيبة يمكن أن يعمل سطحا مستويا مفتوحا لا يسمح باستعماله للسكن ، ويعمل حساب تصريف المياه بطريقة لا تضايق المارة

بند ٣٦ — وطول الطنف (البلكونة) المغطى الناشىء من مسقطه على لوحة رأسية موازية للواجهة لا يزيد على ½ طول الواجهة العمومية

المبانى المتعددة الواجهات على شارع كل واجهة تعتبر مستقلة بالنسبة لهذا الحساب ، وكل شطف يضاف إلى إحدى الواجهتين حسب اختيار المالك . ومتوسط بروز كل بلكونة مغطاة لا يتعدى ١/٢٠ من مسافة الواجهة المعتبرة على خط التنظيم المقابلة . لا تتعدى أقصى البروزات ٥٠ سنتيمتراً عن البروز المتوسط ، ولا ١٫٣٠ متر فى كل بلكونة مغطاة

والكوابيل الخشب المغروسة فى الجبس ممنوعة ومحرمة

بند ٣٧ — عند بناء المبانى على خط التنظيم يتعين خط التنظيم على الحائط الفاصل الأمامى . ولذلك يترك جزء عار من الحائط مساحته ٠٫٢٠ × ٠٫٢٠ متراً على ارتفاع ١٫٥٠ متر من منسوب الأرضية

بند ٣٨ — بروزات المبانى والقباب (بير السلم) والأبراج والبلكونات المغطاة والمكشوفة والكرانيش الخ . يجب أن تكون منفصلة عن محور الحائط الفاصلة للأملاك المجاورة بمسافة مساوية لمقدار بروزها زائدة ٢٥ سنتيمترا

بند ٣٩ — أنابيب الدخـان والمراحيض

مواسير المراحيض ممنوعة فى طول واجهات المنازل وكذا مواسير المداخن إلا إذا كانت تمثل جزءاً زخرفياً

يجب أن ترتفع مواسـير المداخن متراً واحداً أعلى من قمة الجالون ، ومترين إذا كانت مدخنة مخبز

الواجهة الأمامية الرأسية لمواسير المدخنة يجب أن تبتعد متراً واحداً خلف خط التنظيم ما عدا الحالة الموضحـة فى الفقرة الأولى من هذا البنـد (أى فى حالة ما يكون حلية زخرفية)

بند ٤٠ — الأدوات الممنوعة فى المبـانى

محظور استعمال الشوم والبوص أو الغاب والأخشـاب أو أى مواد أخرى قابلة للحريق فى تغطية المبانى أى الأسقف

بند ٤١ — المبانى المصنوعة من الأخشاب والطين

الأسقف أو الأقبية المصنوعة من الأخشاب والطين أو الزنك أو المبانى السـويسى محظورة ما عدا الأشياء الآتية : —

١ — الطنفات (البلكونات المغطاة)

٢ — المخازن المؤقتة أو الاحتياطية

٣ — منازل السكن الشخصية الخشبية المصنوعة من تقفيصة خشبية منعزلة تماماً عن المساكن الأخرى ، أما الأملاك المجاورة لفضاء متسع عبـارة عن حديقة ورحبة أربعة أمتار الواجهة على الشارع فتكون داخلة عن خط التنظيم بمقدار مترين

ومع ذلك يبقى كل هـذا التساهل ، ولا يكون إلا فى ظرف خمس سـنوات من تاريخ اعتماد هذا القانون

النظـام الداخلى للمبانى

بند ٤٢ — مساحات « الحيشان » ذات الدراوى الزجاج

هذه الحيشان لا تستعمل لإضاءة المحال المستعملة للسكن ولا المطابخ والمراحيض والاسطبلات إلا إذا كان لهذه المحال نور عمودى على الشارع العمومى أو على حديقة منشأة بالشروط الموضوعة فى هذا القانون . وعند إقامة أسقف هذه الحيشان أمام شبابيك حجر المسكن أو المطبخ يجب أن تثبت على خط ٤٥° مرسوم عند تقابل هذا السقف بحائط المساحة يعلو نصف متر على الأقل أعلى من تحت الشباك

بند ٤٣ — السراديب (البدرومات) والمخازن تحت الأرض

السراديب (البدرومات) والمخازن التى تحت الأرض يجب أن تهوى بفتحات متصلة بالهواء الخارجى، ارتفاعها على الأقل ١٢ سنتيمتراً وقطاع على الأقل ٦٠ سنتيمتراً مسطحاً ، وتعمل أيضاً فتحات فى أعلى الحواجز للتوزيع

بند ٤٤ — محظور عمل أى باب أو فتحة توصل البدرومات أو المخازن التى تحت الأرض بحجر السكن

بند ٤٥ — لا يمكن بأى حال استعمال السراديب (البدرومات) للسكن

بند ٤٦ — البدرومات التى تستعمل للغسيل والمطابخ والمخازن الخ يجب أن يكون ¼ ارتفاعها خارجاً عن الأرض وكافى الإضاءة والتهوية ومحمياً عن الرطوبة

بند ٤٧ — الدور الأرضى

أرضية المحال الموجودة بالدور الأرضى ، إما مستقرة على بدروم ، وإما على سطح الأرض ، يجب أن تكون دائماً غير قابلة للترشيح

حوائط الدور الأرضى يجب أن تكون عازلة للرطوبة لغاية مستوى الأرض وإلى هذا المستوى حيث يوضع فى جميع قطاعها الأفقى طبقة عازلة أفقية

بند ٤٨ — الدكاكين

جميع الدكاكين التى تباع فيها المواد الغذائية ، مثل السمك الطازج والطيور والصيد والجبن والجزارة وغيرها ، يجب أن تعد بحيث يتخللها الهواء ويكون دائم التجدد ،

ولذلك إذا لم يكن لها فتحات من الجهة المقابلة للواجهة تعمل لها مداخن للتهوية قطاعها على الأقل ٤٠ سنتيمتراً تفتح فى السقف على أبعد مسافة من الواجهة الأمامية للدكان ومرتفعة عن أعلى جزء من المبانى

الحوائط والأرضية تغطى بمواد غير قابلة للترشيح وغير لينة (غير قابلة للعجين)

عرض الحبوب الغذائية لايمكن وضعه على ارتفاع أقل من ٦٠ سنتيمترا

تعمل الأرضية بطريقة تسهل الغسيل وتصريف مياهه إلى فتحة موصلة تحت الأرض إلى المجارى العمومية

وفى جميع الأحوال لاتستعمل هذه الدكاكين للسكن ، كما يجب ألا تحتوى على صندرة أو مرحاض

بند ٤٩ — حجر السكن

كل محال السكن الدائم (الحجر) يجب ألا تقل مساحتها عن ٩ أمتار مربعة ، وأن تحتوى على الأقل على شباك يفتح مباشرة على الهواء الطلق الذى لاتقل فتحته عن $\frac{1}{10}$ مساحة الحجرة متراً واحداً

لايقل المنظر العمودى لكل قطعة من السكن ليلاً أو نهاراً عن أربعة أمتار

بند ٥٠ — حجر النوم

حجر النوم يكون لها على الأقل عشرون متراً مكعباً لكل شخص . وممنوع وجود مخادع النوم الإضافية إذا كانت حجر السكن مضاءة من تحت الفرندات أو البواكي أو الطرقات

مجموع طول عمود الغرفة والباكية أو الطرقة يجب ألايتعدى ثلاثة أمثال ارتفاع الدور على الأقل إلا فى حالة الإضاءة والتهوية المباشرة من واجهة أخرى

بند ٥١ — فى حجر السكن تحت الجمالونات يجب أن يكون لها سقف ثان تحت الجمالون . وغرفة الهواء التى تتكون يجب أن يكون ارتفاعها على الأقل ٢٥ سنتيمتراً وتهوى بواسطة فتحات كافية ويعمل لها سياج

السطوح تغطى من الخارج بحيث تكون غير موصلة للحرارة وسمكها ، بما فيه جزء التهوية (حجرة التهوية) ، لايقل عن ٢٥ سنتيمتراً

بند ٥٢ — السلالم

السلالم التى توصل طابقين يجب أن تضاء وتهوى بالشبابيك التى تفتح مباشرة على الهواء الطلق أو تحت طرقة أو فى ساحة حوش من الزجاج والخشب وبه التهوية الكافية وفى الطابقين الآخرين يمكن الإضاءة من أعلى بواسطة منور (شخشيخة) لضمان الإضاءة والتهوية

لايمكن أى حجرة سكن أن تضاء من بير السلم

بند ٥٣ — المدافىء

لايصرح بعمل مواسير للمداخن أو عادم أو بخار أو غاز على الشوارع العمومية

يجب ألاتتصل المداخن ببعضها بالمرة ، ولابد أن تكون جدرانها وحواجزها غير قابلة للترشيح . ويجب أن تبنى بطريقة تمنع خطر الحريق وتضمن سهولة تصليح الموقد . وفتحة المدفأة لاترتكز إلا على قبو من المبانى أو على أقماع من مواد البناء غير القابلة للحريق

ممنوع تركيب أخشاب أقل من ١٥ر٠ من السنتيمتر فى جميع الواجهات الخارجية للمداخن وفوهات المدافىء

كل مدخنة يجب ألا يقل قطاعها عن ٤٠ سنتيمتراً مربعاً بدون أن يتعدى الضلع الأكبر للضلع الأصغر بمقدار ¼ للمدخنة المذكورة

اتجاه المواسير يجب ألا يكون مع الحائط العمودى زاوية أكبر من ٣٠°

ممنوع عمل مداخن فى حوائط دبش مالم يكن سمكها ٤٠ سنتيمتراً بما فيها البياض

مداخن المطابخ ومداخن جميع المحلات المخصصة للحرف التى تستعمل فيها النار يجب أن تجهز ببرقع للمدخنة (أو أى آلة شافطة)

بند ٥٤ — الفوهة للمخابز والأفران

كل من يبنى كير حداد أو مخبزاً بجوار حائط مشترك أو غيرمشترك عليه أن يترك ١٠ سنتيمترات فضاء على الأقل بين الحائط والفرن أو الكير ، هذا الفضاء لا يقفل حتى ولا فى نهايته ولا من أعلى حتى يتخلل الهواء لضمان سلامة الحائط المجاورة من الحرارة

بند ٥٥ — مدفأة المصنع

يمكن للادارة فرض شروط خاصة لمدافىء المصانع والورش وكل المحال التى يلزمها نار قوية ، وخاصة هذه المدافىء يمكن رفعها ٦ أمتار على الأقل أعلى من الجمالونات المجاورة التى فى محيط ١٠٠ متر

بند ٥٦ — المراحيض

يجب أن يكون المرحاض فى كامل الضوء والتهوية المباشرة ، وأن تكون جدرانه على الأقل ملامسة مباشرة للهواء الخارجى . وباب الدخول لا يفتح لا على المطبخ ولا على أى حجرة سكن

بند ٥٧ — يجب أن يوجد مرحاض فى كل شقة يبتدىء عدد حجرها من اثنتين فأكثر للسكن غير المطبخ . وفى الحالة التى تؤجر فيها حجر للسكن بالحجرة أو الحجرتين يجب أن يخصص مرحاض لكل ست حجر للسكن

أما المحال التى تستعمل للتجارة والمكاتب والورش أو المصانع الموجودة بالدور الأرضى فيجب أن تكون لها مراحيض فى ملحقاتها أو فى الحوش الملاصق لها

والمحال التى يجتمع فيها عدد كبير من الأشخاص ، مثل المقاهى والمحال العمومية وما أشبه ، لا بد أن يكون بها مراحيض ومباول متوفرة فيها الشروط الصحية والتهوية التى تتوفر فى مبانى السكن ، ويجب أن تفصلها عن الصالة العمومية المخصصة للجمهور طرقة

بند ٥٨ — سلاطين المراحيض والمباول يجب أن تكون عديمة الترشيح بالمرة وموصلة بالمواسير النازلة بسيفون هيدروليكى (يشتغل بطريقة القذف) ويكون مقفلا دائماً بواسطة ركود المياه بالسيفون

مواسير المراحيض يجب أن تكون أيضاً عديمة الترشيح وقطرها لا يقل عن ١٢ سنتيمتراً

مواسير الطرد للمراحيض يجب أن تمتد إلى أعلى فوق الجمالون أو السطح بارتفاع كاف وبعيدة عن أحواض مياه الشرب ، وهذه المواسير مغطاة عند فتحتها العليا بأسياج معدنية غير قابلة للصدأ بتقاسيم ضيقة تمنع دخول الذباب والبعوض

بند ٥٩ — كل ماسورة مياه أو صرف مياه قذرة يجب أن تكون سهلة التوصيل

بند ٦٠ — المجارى (خزان المرحاض)

خزانات المراحيض الصماء إجبارية ويجب أن تبنى بالطريقة الآتية :

مساحتها الأفقية أربعة أمتار مسطحة على الأقل وأصغر مقاساتها لا يقل عن ١٫٦٠ متر فى المسقط وتغطى بقبو ارتفاعه متران من تحت المفتاح

وسهم قوس القبو لا يقل عن ½ العرض للفتحة فى بعض الأحوال وبناء على طلب خاص يمكن للادارة أن ترخص بخزان أصم خارج المبانى ومغطى أفقياً بدون قبو . على مستوى قبة القبو تقام غرفة تفتيش تفتح من الخارج ولها ماسورة منفصلة لكل مسكن ، وهذه الغرفة مقاساتها الداخلية متر فى ٦٠ سنتيمتراً ومقفلة عند منسوب الأرض بغطاء محكم بنفس المقاسات ، وفى فرشة أرضية الخزان يكون الجزء الذى تحت غرفة التفتيش مباشرة ، الذى يكسح منه أعمق جزء فى الأرضية ، على شكل حجر . جميع الحوائط الأخرى والقبو المصنوع من المبانى بمونة الجير المائى والأسمنت تبيض بمونة الأسمنت ومخدومة بالمحارة بسمك ٥ سنتيمترات ، وكل الزوايا تكون مستديرة بقطر ١٠ سنتيمترات

الخزانات التى تبنى ضد الحوائط المشتركة أو الحوائط الخارجية يكون حوائط ضدها بسمك ٢٠ سنتيمتراً على الأقل ، ولا يمكن إقامة أكتاف منعزلة أو دعامات ولا أى بروازات مبان داخل هذه الخزانات . ومواسير الطرد المتصلة عن مستوى مفتاح القبو تقام عمودية بقدر الإمكان وتكون من الفخار المطلى أو من الحديد ، وقطاعها الداخلى لا يقل عن ١٥ سنتيمتراً . وهذه المواسير يجب أن تهوى خارج الجالونات

وبمحاذاة مواسير الطرد تقام مواسير تهوية بنفس القطر وتفتح بنفس الطريقة فى الخزان . وتكون هذه المواسير خارجة عن الجمالونات أيضاً

الفتحات الخارجية لهذه المواسير تغطى بأسلاك أو أنسجة معدنية غير قابلة للصدأ وضيقة بطريقة تمنع تسرب الذباب والبعوض بها

وهذه الخزانات المبنية على هذه الطريقة والتى ترمم وتصلح كذلك على هذه الطريقة لا تستعمل وتقفل إلا بعد معاينة وتجربة الإدارة لها ، ويعمل محضر بذلك ، تدون فيه هذه المعاينة ، بعد عمل تجربة ملء هذه الخزانات

وكل الخزانات التى لا تتوفر فيها هذه الشروط تملأ بعد تفريغها لأول مرة وتكسح وتطهر ، وخصوصاً الخزانات المسلطة على الآبار أو البالوعات الكبيرة (مثل

البئر) أو المجارى التى لا يمكن عمل ترميمها الضرورى فى الخزانات الآتية : —

١ — بدون وصلات بالهواء الخارجى (تهوية)

٢ — من غير الفتحة الثانوية لعمل الكسح والتنظيف اللازم

٣ — المبنى فى البدروم أو بدروم ثانوى ويكسح من فتحة التهوية بالمواسير

٤ — الذى له بروزات مبان فى الداخل

٥ — حالة القدم الظاهرة

٦ — غير الأصم

٧ — المبنى بدون حائط ساندة بجوار الحائط المشتركة

٨ — المبنى على مسافة قليلة من وجود بئر ١٠ أمتار على الأقل

المواد القذرة المتخلفة من عملية ترميم وتنظيف ومبانى خزانات المراحيض تنقل مباشرة أولا فأولا

بند ٦١ — طريقة الجرادل

جرادل أو براميل صغيرة متحركة يسمح باستعمالها فى المبانى الخفيفة الموضحة فى البند ٤١ ، وتعمل المراحيض فى محال خاصة منعزلة بعيدة عن المبانى ، وتوضع الجرادل أو البراميل فى محل له باب سهل التفتيش والتنظيف ، وتوضع على طبقة من الأسمنت . ويجب أن تفرغ الجرادل أو البراميل وتنظف وتطهر وكذلك غرفها معاً كل يومين على الأقل

بند ٦٢ — خزان لعمل السبلة والسماد

خزان السبلة والسباخ يجب أن يكون موقعه على أبعد مسافة ممكنة من المساكن والآبار . ويجب أن تبنى بمواد غير قابلة للرشح وتغطى بغطاء متحرك مصنوع من مواد صلبة غير قابلة للامتصاص

بند ٦٣ — إلقاء المياه فى الشوارع

ممنوع ترك مياه الأمطار حتى تتساقط من الجمالونات أو الأسطح فى الشوارع العمومية بجمع مياه الأمطار فى ميازيب كافية المقاسات تصب فى مواسير ممتدة لغاية الأرض ، وتكون غير قابلة للرشح ، ويجب صيانتها دائما

وممنوع منعاً باتاً إلقاء المياه القذرة بالشوارع أو المياه الراكدة المتخلفة من المصانع

بند ٦٤ — فى جميع المبانى المجاورة لوابور المجارى العمومية يمكن للادارة أن تطالب بعمل المواسير اللازمة تحت الأرض لتوصيلها بالمجارى لتصريف مياه الأمطار والمياه القذرة . ويمكن أيضا توصيل المنازل التى ليس لها خزانات تتوفر فيها الشروط القانونيـة الموضحة بالبند ٦٠ لتوصيل المراحيض بعد مرورها فى خزان تحليلى يعمل بطريقة تعتمدها ، وبمقاسات مناسبة لعدد حجر السكن المحتوى عليها هذا المنزل . وفى حالة عدم وجود مجار تصرح البلدية بتصريف المياه القذرة فى بئر شفاط أو حفرة خاصـة (عبارة عن خزان عميق فى قاعة خليج نوفة دبش) ويجب أن تعمل على بعد أربعة أمتار على الأقل من جميع المباني المجاورة على ألا تصب بها مواد المراحيض بأى حال من الأحوال

بنـد ٦٥ — فى الشوارع التى لا يوجد بهـا مجار بميازيب تصرف مياه الأمطار بواسطة قنوات ، أو بطريقة عتبة الطوار الممتد منه إذا وجد طوار ، أو بميزاب إن لم يوجد الطوار

بند ٦٦ — الاسطبلات

ملحقات المبانى المخصصة للحيوانات الأليفة يجب أن تتوفر فيها الشروط الآتية :
ألا تتصل مباشرة بحجر السـكن الموجودة فى المبنى ، كما يجب أن تـكون منفصلة بحوائط مبنية (غـــير فارغة) وبأقبية مغطاة بطبقـة غير قابلة للرشح وغير قابلة للحريق . وأن تكون دائماً متوفرة الضوء والأهوية

بند ٦٧ — الأحواض وخزانات المياه

كل خزان أو حوض أو مخزن مياه غير محكم الإغلاق يجب أن تغطى فتحته بأسلاك بشبكة معدنية غير قابلة للصدأ وضيقة بدرجة تمنع دخول البعوض من الدخول والمعيشة بها . وممنوع إلا بترخيص خاص عمل الأحواض المكشوفة التى بها مياه راكدة

تنفيـــذ الأعمـــال

بند ٦٨ — الورش التى تقام على أرضية الشوارع العمومية

محظور بوجه عام فى الشوارع العامة أو ملحقاتها إقامة ورش أو محال عمل احتياطى أو محال توزيع مواد البناء بوضع الدقشوم والمواد المتخلفة من الهدم ، ما عدا الأحوال الموضحة فى البنود الآتية :

بند ٦٩ — محل تشوين (المخزن) مواد البناء والأنقاض والدقشوم يصرح بوضعها فى الشوارع العمومية فى الأحوال الضرورية للاصلاحات والترميمات الداخلية للمنازل بالتحفظات الآتية :

١ — محال تشوين المواد تكون مؤقتة حيث ترفع أولا فأولا وتنفذ بغاية السرعة ، وعلى كل حال قبل الليل

٢ — كمية المواد الموجودة يجب ألا تزيد أبداً عن ملء عربة صندوق

٣ — تعمل محال التشوين دائماً بطريقة لاتضايق المرور ولا تمنع تصريف المياه

٤ — إذا كان على أثر حالة اضطرارية يثبت وجودها ولا يمكن رفع هذه المواد قبل الليل ، يجب إذاً إضاءتها إضاءة كافية

٥ — موضعها المشغول يجب دائماً أن يرجع لما كان عليه بحالة جيدة بدون مهلة

٦ — يجب عدم التساهل قطعياً فى الأتربة والدبش والمواد الأخرى التى تخرج من خزانات المراحيض ، حيث إنه يجب أن تنقل هذه البقايا مباشرة بدون إلقائها بتاتاً على أرضية الشوارع العمومية

بند ٧٠ — إذا أريد البناء أو الترميم أو الهدم للمبانى الواقعة على جانبى الشارع العمومى فيمكن لإدارة البلدية أن تصرح بعمل مصنع (محل تشوين) بجوار المبنى مباشرة على أرض هذا الشارع إذا ثبت ضرورة ذلك

وتحدد مدة الأشغال بواسطة الإدارة

محال التشوين تحاط بحوامل وحبل أو حوائط خشبية ، وهذه الحوامل تضاء ليلا بمصابيح كافية ، لا تقل عن مصباح واحد فى كل ناصية

ويجب على المرخص لهم أن يسهروا على مراقبة الأعمال الموجودة داخل هذه الأحبال والحوامل ، وأن يبقوا فيها فى كل وقت تصريف المياه . ولا يمكن أن يعمل فى خارج ذلك أى محل تشوين آخر غير الموضح فى البند ٧١

بند ٧٣ — يجب أن تلاحظ الأعمال بطريقة عدم سقوط أى شىء أو أى جزء أو أى جبس خارج حدود محل التشوين أو الورشة المحددة فى بند ٧٢

بند ٧٤ — بروز الورشة (محل التشوين) الملاصق للمنزل والأسوار التى تحدد لا تكون بأى حال أعلى من أربعة أمتار ولا تمتد إلا فى الترخيص الخاص إذا كانت داخلة ٣٠ سنتيمتراً على حافة الطوار الطويلة

فى الشوارع التى ليس بها طوارات يحدد هـــذا البروز بطريقة تترك عرض ٣ أمتار على الأقل

لايصرح بمحل التشوين (الورشـــة) الملاصق للمنزل فى الشوارع الضيقة التى عرضها أقل من ٣ أمتار

الأساســـات

بند ٧٥ — يجب أن تبنى الأساسات دائماً على قاعدة ثابتة وبمواد متينة مقاومة وغير قابلة للترشيح بقدر الامكان . وفى أثناء تنفيذ الأعمـال يجب صلب فتحة حفر الأساسات من جهـة الشارع العمومى دائماً جيداً مهما كانت حالة الأرض ، ويكون عمقها رأسياً بقدر الإمكان وميلها يجب ألايتعدى خمس عمقها

الردم بين الفتحة والحوائط ينفذ ويردم بعد وصول المبانى بمستوى سطح الأرض . وفى جميع الأحوال يجب عدم ترك حفر الأساسات مفتوحة فى منطقة خمسة أمتار خلف خط التنظيم إلا فى مدة الوقت الضرورى فقط لعمل الأساسات

بند ٧٦ — السقايل

السقايل الثابتة لايكون لها على العموم بروز أكثر من الذى شرح فى بند ٧٤ ومع ذلك فى الشوارع التى عرضها أقل من ثلاثة أمتار يسمح بالسقايل التى يكون بروزها ٤٠ سنتيمترا

وهذا البروز يمكن زيادته بعد ارتفاع أربعة أمتار إلى متر ونصف متر

بند ٧٧ — محظور على مقاولى البناء وخلافهم عمل السقايل والطرايد بدون عمل الاحتياطات اللازمة لضمان متانة هذه السقايل وأخشابها وأربطتها . ويجب أن يكون تشييد هذه السقايل متيناً وأسفل كل قائم من قوائم السقايل العمودية مدفوناً فى كتلة من المبانى ومدفوناً فى الأرض — علاوة على ذلك — بمقدار ٣٠ سنتيمترا عمق القوائم الرأسية مثبتة بعوارض أفقية فيما بينها . ولا يمكن أن تتعدى المسافة بين كل قائمتين ٣ أمتار ، كما يجب أن تثبت فى الحوائط بعوارض موضوعة على قدمه (شنيشة) بارتفاع ٢٥ سنتيمتراً يجب ألا توضع على ألواح السقايل الثابتـــة من المهمات إلا الضرورى أولا فأولا مالا يضر أبداً بسلامة السقايل ومتانتها

السقايل الثابتة يجب أن توضع دائماً بطريقة تمنع الساقط فى الشارع العام والأشياء المكونة منها ، وألا تعوق تصريف المياه . ويرفع الساقط مباشرة بواسطة المقاول بعد رفع السقايل

بند ٧٨ — السقايل الطائرة تكون محمولة على ثلاثة أمتار بأربطة من الحبل السليم الجيد المتين ومتصلة بعوارض أو ركابات من الحديد تحت الألواح ، وهذه الحبال تجهز بعيار بكر تثبت فى أمتن جزء من المبانى

المروعات الخشب والبلكونات وعوارض الارتكاز والألواح لاتستعمل بتاتاً لهذا الغرض

ويشغل بها قطع واقية للجسم سواء فى الداخل أو فى الخارج . وبناء أخشابها يكون متيناً كأخشاب السقايل تماماً . والسقايل الطائرة يجب ألا تكون فى محلاتها ليلاً بل يجب رفعها دائما وإدخالها فى المبنى

بند ٧٩ — أكتاف مبنية من حجر الأسهل

يسمى « حملاً وسهلاً » (اصطلاح فى البناء) كل سلسلة أو عمود من حجر موضوعة فى الحوائط لتقويتها أو لوصلها بالحوائط الفاصلة

وإذا كانت المبانى المراد بناؤها يجب أن تتكون من أكثر من دور فوق الدور الأرضى يجب بناء أكتاف من حجر السهل ، أو طرف الرباط من حجر النحت

وفى حالة الارتفاع تطبق هذه التعليمات أيضاً بواسطة الإدارة بعد امتحان المبانى إذا رأت أنها ضرورية

بند ٨٠ — ممنوع صلب المبانى المختلة أو جزء منها بصلبات أو دعامات بارزة فى الوجهات عن خط التنظيم بدون ترخيص خاص من رئيس البلدية

فى حالة الخلل يسمح للملاك بأعمال الصلب الضرورية المستعجلة ، ولكن تحت التحفظ السريع أن يطلبوا بدون تأخير الترخيص بذلك

ولا يمكن أن تبقى الصلبات فى مكانها إلا مدة الوقت الضرورى فقط لعملية الترميم أو الهدم للمبانى المختلة . وتوضع بطريقة لاتعوق تصريف المياه ولا المرور فى الطريق العام

بند ٨١ — إنارة محال التشوين والسقايل

كل محل تشوين ملاصق للمباني أو سقايل ثابتة أو الصلبات على وجه عام والمخازن

التى تترك فى الشارع العام يجب إنارتها ليلا أى ابتداء من غروب الشمس إلى شروقها

وإذا كان طول إشغال الطريق أكثر من عشرة أمتار بوضع مصباح فى أول كل طرف من أطرافه

ويجب أن توضع المصابيح بطريقة تعكس الضوء على الطريق العام الذى يكون به المرور عظيما

وتحتفظ الإدارة بطلب حراسة محل التشوين برجال يسهرون إذا رأت ضرورة لذلك

بند ٨٢ — نقط التفريغ العام

المحال المخصصة للتفريغ العام تحدد باتفاق مع الجهات الفنية . والأدوات المفرغة يجب أن تسهل وتصرف حتى لا توجد مزاحمة يتسبب عنها ركود المياه

الأشغال والمبانى بالطريق العام

بند ٨٣ — البواكى والطوارات

بناء الطوارات والبواكي فى الشوارع العمومية يجب أن يعمل طبقا للتعليمات الموضحة بالرخص التى تصرف لهم من إدارة البلدية

بند ٨٤ — الأساسات والحفر

إذا رخص لمالك بعمل يتطلب الحفر فى الشوارع العمومية لايمكن أن يفتح حفراً طولية أكثر من خمسين متراً طولاً دفعة واحدة . وإذا كان العمل يقتضى حفر عرض الشارع فلا يمكنه فتح حفر أكثر من نصف عرض أرضية الشارع . وعلى كل حال لا يمكن أن يستمر إلا بعد ردم الجزء الأول وحتى يعود المرور عليه بنظام

بند ٨٥ — يعمل الردم فى الحفر على طبقات سمك كل منها ٢٠ سنتيمتراً ترش وتدق بعناية بعد ردم كل طبقة بمندالة ثقلها ٢٠ كيلو جراماً على الأقل

بند ٨٦ — لا يمكن للمرخص له برخصة خاصة أن يجرى أو يمس أى أعمال أخرى فنية مثل المجارى والمواسير والقنوات الخ الموجودة والمثبتة سابقا أو بواسطة الهيئات الحكومية أو الشخصية ، ويكون ملزماً برد ما يتلفه من هذه الأعمال

لأصله . والإدارة البلدية حرة فى تنفيـذ الترميمات التى تخصها بالطريقة التى تراها على حساب المرخص له

بنـد ٨٧ — والمرخص يجب أن يرفع مباشرة فى أثنـاء العمل ، أولا فأولا ، الحصى والتراب والمتخلفات التى تنتج بطريقـة تجعل الطريق العام خاليا تماما بدون تأخير أوبطء ، كما يجب عليه تصليح وترميم ما يتلفه من الطوارات وأرضية الشارع أثناء عمله تحت رقابة إدارة البلدية

بند ٨٨ — تحاط الحفر دائماً بحواجز من حبل على قوائم وتضاء ليلا ، أى من غروب الشمس إلى مشرقها . ويجب أن تحرس إذا رأت إدارة البلدية ضرورة ذلك بخفراء مصابيح ويجب وضع فوانيس على أطراف الحفر وعلى تقاطع الشوارع العرضية . والمرخص له ملزم أيضاً باتباع التعليمات الخاصة المدونة فى الرخصة

بند ٨٩ — تقسيم الأراضى الخصوصية :

كل أجزاء الأراضى المخصصة للبنـاء يجب أن ترخص من الإدارة ولا يعطى الترخيص إذا لم يتفق مقدماً على الأوضاع الضرورية مع الجهات المختصة لضمان النظام الخاص بوضع المجارى وتصريف المياه وتعميم مواسير المياه وغير ذلك لمالك الأراضى المذكورة .ويجب أن يقدم للبلدية مسقط التقسيم موضحاً جميع الشوارع الخاصة بالمرور العام والحدود الخاصة بكل قطعة . ويمكن للادارة عمل التعديلات النافعة اللازمة فى هذا المسقط لصالح الأمن العام والصحة والمرور وجمال المنظر . وفى حالة وجود مسقط عام للتنظيم فى الأراضى المراد تقسيمها أو على حدود هذه الأراضى لا يعطى الترخيص إلا إذا كان التقسيم مطابقا لتوضيحات هذا المسقط أو إذا كانت تتمشى وتلتحم معه

بند ٩٠ — عروض شوارع تقسيم الأراضى :

فى تقسيم الأراضى يجب أن تكون عروض الشوارع الخاصة بالمرور لا تقل عن عشرة أمتار

بند ٩١ — لا يرخص لأى بناء فى أى تقسيم قبل أن يجهز الشارع الخاص الذى توجد على إحدى جانبيه أراضى هـــذه المبانى بواسطة الملاك وتضمن سلامة المرور وسلامة تصريف المياه بطريقة مقنعة

بند ٩٢ — كل شارع ، مشروع للمرور العام ، خاضع لأوامر وتعليمات الشرطة

(البوليس) العامة وكذلك التنظيم ولو كان غير داخل ضمن المنافع العامة . ولا يدخل ضمن المنفعة العامة والتنظيم إلا الشوارع الخصوصية التى اعتمد تخطيطها بواسطة الهيئة البلدية والتعديلية (أرض الشوارع ، الطوارات ، المجارى ، النور الخ) وتنفذ بالشروط الموضوعة بمعرفتها

بند ٩٣ — إدارة البلدية يمكنها أن تحتم إقفال هذه الشوارع الخصوصية من نهايتها بحواجز تقفل ليلا وتعمل عليها لافتات يكتب عليها شارع « خصوصى »

بند ٩٤ — إدارة البلدية يمكنها أن تحتم أن الأراضى غير المحددة والأراضى غير المبنية المغطاة بأنقاض ، والعشش والأكواخ الخشبية التى تكون على شكل خرائب أن تقفل وتسور على خطوط التنظيم بحوائط أو بحواجز بارتفاع مترين على الأقل ، ويعطى نموذج عنها من إدارة البلدية

بند ٩٥ — وتحتم أيضاً تطهير البرك وردمها والحفر العميقة ومخازن المراحيض وغيرها التى تؤثر فى الصحة العامة

أوضاع خاصة

بند ٩٦ — محاضر المعاينة

كل ترخيص للتنظيم يجب مراقبته بواسطة رجال الإدارة . فاذا كانت الشروط المفروضة للمرخص له نفذت ، يعمل محضر معاينة له بذلك

وفى عكس ذلك يعمل محضر مخالفة

بند ٩٧ — محضر المخالفة

مخالفات هذا القانون تعاين بواسطة عمال وزارة الأشغال ورجال الشرطة (البوليس) ورجال الحكمدارية ، وعلى العموم بواسطة رجال الحفظ المحلفين . وتراقب الإدارة بشدة القانون والتعليمات ، وتقيم الدعاوى ضد المتسببين فى المخالفات ، وإذا وجب هدم مبان أقيمت خطأ أو محافظة على الصحة والأمن العام

وتخلى وتحرم سكن المبانى المختلة التى تهدد سكانها

بند ٩٨ — الاحتياطات المستعجلة

فى حالة الخلل أو الإشراف على الخلل ، ولضمان المرور العام ، لإدارة البلدية أن تتخذ بالطرق المستعجلة الاحتياطات الضرورية وتقاضى بطلب المصاريف التى لزمت لذلك على حساب الأشخاص الذين لهم علاقة بهذا الخلل بكل الطرق

بند ٩٩ — الاحتفاظ بحقوق الغير

رخص التنظيم لا تعطى إلا للتحفظ بحقوق الغير والإدارة على مسئولية الطالبين

بند ١٠٠ — حرم المنطقة الحربية

الترخيص بالأملاك الواقعة فى المنطقة الخارجية أو الداخلة لحرم المنطقة الحربيـة لا يتخطى حقوق الإدارة الحربية

بنـد ١٠١ — رئيس البلدية مكلف بتنفيذ هـذا القانون الذى ينشر ويعلن على جميع أنحاء المدينة

الباب الثامن

الهيئة التنفيذية للمشروع ، أو المجلس البلدى

لا يمكن توضيح هذه التحسينات والتعديلات أو الامتداد فى المدن دون التفكير فيمن ينفذ هذه المشروعات أو الهيئة التى تقوم بالمطالبة بها . وهنا أول الشعور بالحاجة إلى مجلس بلدى للمدينة لأنه هو الهيئة الأكثر احتكاكا بأهالى هذه المدينة والتى يتوفر فيها الشعور بالحاجة إلى الضروريات العامة لها

استقلت مصر ، فيجب أن تستقل العاصمة أيضاً بمجلسها البلدى لتحافظ على كيانها بين العواصم ، وتلبس ثوبا جديداً يتمشى مع العصر الحديث ، هذا العصر الزاهى ، عصر المليك المحبوب « فاروق الأول » ، عصر الاستقلال والحرية . وجدير بهذه المدينة أن تكون جنة الشرق ، وأهلا لعرش الفاروق المفدى

فيجب ، إذاً أن يكون لهذه العاصمة مكانتها الحكومية ، ويجب أن تمثل القوة الدستورية بمعناها الصحيح ، ويجب أن تسلح لتقهر ، وأن تكون رأساً عالياً فوق جميع الرؤوس

هذه المدينة غنية تدفع من الضرائب مبلغاً وفيراً ، وفيها السكك الحديدية والتليفونات والمصارف ودور الحكومة ومصالحها ، ولها حقوق ملموسة لأنها العاصمة . وهى ، بخاصتها هذه ، ملك للجميع ، وحاجتها إلى الإصلاح تحتم وجود مجلس بلدى خصوصاً وأن الأسباب معقولة ظاهرة

فالمجالس البلدية فى البلاد هى مقياس المدنية وعنوان التقدم . ولقد عرفها التشريع بأنها الهيئة الوحيدة التى تهيمن على مصالح السكان فى المدينة من الوجهة الاجتماعية والعمرانية . وهى تحترم حقوق المجموع فى المصاريف والفوائد الخاصة والعامة ، وهى تعبر عن حياة المدينة من جميع الوجوه الصحية والعلمية . وتوجد العلاقة الطيبة بين محتويات المدينة من حركة المرور وصيانة الشوارع والمحافظة على الطابع الخاص الذى تختص به المدينة وعلى الأموال . وهى فى المدن عامل السعادة والفلاح — ولذا يجب تعميم هذه المجالس فى جميع المدن المهمة

والعلماء المختصون فى شئون البلديات يشبهون المدينة بجسم الإنسان ؛ ومجموعة

المنازل والشوارع والميادين والحدائق هى عبارة عن الهيكل العظمى ، والناس هم بمثابة اللحم الذى يكسوه ، ويحرك هذا الجسم الدورة الدموية التى يمثلونها بالبلدية الحقة . فاذا شيدت المدينة على هذا النسق الحديث سارت دورتها فى انتظام

وتكفل هذه المجالس حرية سكان العاصمة وغيرها ما دام هناك جمعية منتخبة تكون أعضاء البلدية ، وهم أشخاص أنابتهم المدينة عنها وعليهم يقوم رئيس منتخب منهم يمثل المدينة أمام الحكومة وأمام الشعب . فالسكان أنفسهم يطالبون بما يشعرون به من الحاجة المطلوبة ، فيعدون هذه الطلبات فى مشروعات تدرس درساً وافياً بواسطة أشخاص فنيين ، ثم آخرين يقدرون النفقات اللازمة لذلك ؛ وآخرين يهيئون المال اللازم لتنفيذ هذه المشروعات بالاجراءات القانونية التى لا ترهق الأهالى ، ثم يأتى بعد ذلك دور التنفيذ فيوكل إلى عمال إخصائيين وينفذونه تحت مباشرة هيئة إدارية تسير جنباً إلى جنب مع الحكومة التى تختص بالمحافظة على الصحة العامة والأمن العام والنظام

وينتخب أعضاء المجلس البلدى لا لصفتهم الفنية ولكن لنزاهتهم لأنهم رجال اختصوا بثقة الشعب فيهم . ويجب أن يرسم المجلس الاتجاه الذى يعبر عن رغبة هذا الشعب أو أغلب الأهالى . فالمجلس يجتمع كما أراد . ومداولاته حرة وعامة للجمهور للاشراف على المصالح العامة

وأصبحت الآن الصراحة الشعبية طريقة خاصة لتوسيع الحريات فى إبداء آراء فى تحسين البلاد والعواصم . فان مدينة القاهرة أكبر مدن القطر ، ولها شهرة خاصة من الوجهة الأدبية والاجتماعية . فيجب أن تعامل بطريقة خاصة تمتاز عن المدن الأخرى . ويمكن تحديد ذلك بوضع الوصاية فى يد الحكومة مبدئيا للاشراف على أعمال المجلس ، ولا يمكن للمدير أن يعمل إلا كموظف فقط وربما يتعارض ذلك مع الدفاع عن صالح المدينـــة . ومن شروط الوصاية أن المجلس البلدى لا يمكنه عمل شىء بنفسه إلا بعد موافقة رئيس المجلس وبعد عرضه على مجلس الوزراء وموافقته

واختصاصات رئيس المجلس البلدى هي :

(١) رياسة جلسات المجلس البلدى

(٢) دعوة أعضاء المجلس للاجتماع

(٣) الإشراف على مسائل الاجتماع

(٤) مراقبة تنفيذ القرارات

(٥) تمثيل المدينة قضائياً

(٦) المعارضة فى قرارات وزارة الداخلية والوزارات الأخرى التى تتعارض مع أعمال المجلس

(٧) وقف كل هيئة فى المدينة (بشروط محدودة) تعترض أعمال المجلس ؛ وهذا نفوذ شرعى

كما يجب أن تكون الوصاية البرلمانية على مالية المدينة معتدلة ، لأن حقيقة مالية المدينة ليست مستقلة لأنها لايمكنها فرض ضرائب أو أخذ أى سلفة مالية إلا بعد موافقة البرلمان . ونلاحظ هنا عدم اختصاص البرلمان فى الدخول فى تفاصيل هذه المشروعات لأنه سيقترع على ميزانياتها إجمالا

وضع سياسة انشائية بعمل مسقط امتداد وتعديل للقاهرة

لقد نوهنا أن أول عمل يجب على المجلس البلدى الابتداء فيه هو عملية مسقط الامتداد ، والتعديل أى السياسة الإنشائية الثابتة التى يسير عليها المجلس بالشرح السابق . ونبين الآن الخطوات التى تتبع فى الحصول على هذه العملية الصعبة

عملية مسقط الامتداد والتعديل

عملية مسقط الامتداد والتعديل عملية شاقة كبيرة المجهود ، خصوصاً إذا اختص ببحث هذا المشروع مهندس مدنى بمفرده . فالعمل التحضيرى والتطبيقى يتطلب اشتراك عدة أشخاص فنيين . إذ يجب أن تعمل الأبحاث والدراسة بواسطة إدارة بلدية مخصصة لمشروع مسقط المدينة ويرشدها المهندس المدنى (L'Urbaniste) ويتمشى بجانبها لإبداء النصائح والمعلومات

ويجب قبل البدء فى درس هذا المشروع جمع المستندات المهمة اللازمة الآتية التى تقود الفنيين فى العمليات المختلفة لهذا المشروع

المستندات الطبوغرافية : يلزم أولا مستند طبوغرافى ، أى مسقط عام للمدينة بمقياس $\frac{١}{٢٠٫٠٠٠}$ يبين حالتها الحالية وضواحيها وسككها الحديدية والمحطات والأنهار والترع والموانى ، بحيث تمثل منظر المدينة العام . ويجب أن تعمل خرائط مساحية بالرفع

الحديث للمدينة ، لأن الخرائط الموجودة الآن جميعها قديمة ولا تتفق مع الحالة الحاضرة وغير مبين بها المشروعات الحديثة والشوارع الجديدة التى نفذت . وأن يراعى أيضاً بيان الأعمال البحرية وزيادة المبانى الخاصة والمبانى المقامة على جانبى الشوارع وتخطيط المجارى العامة ، كما يبين بالمسقط نقط الارتفاعات وخطوط المستويات وعملية التسطيح.

والمقاس الصغير من ١/٥٠٠٠ إلى ١/٢٠,٠٠٠ يصلح جيداً لعمل الكروكيات العامة أى المشروعات الابتدائية ، ولكن لا يصلح للدرس التام الدقة للشوارع ونظام تقسيم الأراضى والقطع ، ومن الضرورى جداً وجود مساحى (Plans Cadastral) يبين جميع الشوارع العامة بالضبط وحدود الأملاك والمبانى الخاصة والعامة ومبيناً به أبعاد المسطحات (Cote de nivellement) . وهذا المسقط المساحى المصحوب بعملية التسطيح الدقيقة جداً يعمل بمقاس ١/١٠٠٠ وأحياناً بمقاس ١/٥٠٠ أو بالعكس مقاس ١/٢٠٠٠ يكفى حيث يختلف بالنسبة لما يحتويه المسقط من كثرة التفاصيل أو قلتها

مراجعة تحديد المساقط : عملية مسقط مساحى جيد أى مضبوط بواسطة مراجعة المساقط القديمة أو بواسطة الرفع الحديث هى عملية فنية ، يجب تنفيذها عملياً بواسطة إخصائيين متمرنين وتبحث الطرق الحديثة التى تسمح بعمليات الرفع والتسطيح والعمل الإدارى لمعرفة حدود الأملاك والتأكد من أصحابها فى وقت قصير ومصاريف قليلة . ولا نخوض فى شرح هذه الطرق لئلا نضطر للدخول فى بحث علم خاص . وبالاختصار يجب استعمال الصور الفوتوغرافية المأخوذة للمدينة بواسطة الطائرات . ونلح فى ضرورة المراجعة والتحديد بواسطة إخصائيين فنيين ملمين بهذه العمليات الحديثة تختلف كلية عن العمليات العادية التى يقوم بها مهندس الأشغال العمومية والتى تتطلب رفع مساحة محدودة فى أطارف مبنى ممتد أو رفع جزء من الأراضى يجب أن يمتد عليها سكة حديدية أو رفع طريق عام

ويرفع مجموع المساحة الكلية للعمران على قاعدة حساب المثلثات الدقيقة بطريقة تضمن وجود الرفع للتفاصيل مبيناً على الرسم العام وتلتحم مع بعضها ، وأن يتفق مسقط المدينة مع رفع مساقط البلاد المجاورة ، وتبين رؤوس المثلثات بعلامات ثابتة سهلة الاستدلال فى حالة التطبيق والمراجعة الثانوية ، وأن يكون للتسطيح علاقة بالعلامات الأصلية للتسطيح العام وعدة علامات إضافية للمساعدة وتبين على المباني الثابتة فى جميع أنحاء المدينة ، ومنها يمكن سرعة الاستدلال على بعد أى نقطة ما من الأرض

درس طبقات الأرض والتغيرات الجوية : لابد من وجود خريطة جيولوجية تبين نوع طبقات الأرض لاعتبار الصعوبات الممكنة التى تصادف أساسات المبانى وقابلية الأراضى للزراعة وغرس الأشجار والمتنزهات والحدائق ، وخصوصاً المسائل والوسائل الصحية

وقد يكون وجود طبقة من المياه على بعد قليل من الأرض عقبة كئوداً تضطرنا لعمل مجار وتطهير المساكن أو تكون خطرة فى بعض الأحوال إذا كانت تغذى ينابيع المياه أو الآبار الموجودة فى بعض الأحياء أو الأماكن المجاورة . لأن العمران والسكان توبئ الأرضية التى تقيم عليها والمياه الصحية التي تحويها . وهذه الاعتبارات يمكن أن تقودنا نحو امتداد المدينة فى اتجاه محدود وتحتم أحياناً إبعاد المبانى الخاصة فى دائرة معينة

ويجب إقامة وزن للمعلومات الجوية لأن تغيرات الظواهر الجوية من الحرارة إلى البرودة والأمطار وشدتها واتجاه الرياح المتسلطة — كل ذلك له أهميته . واتجاه الشوارع العمومية مرتبط باتجاه الهواء والشمس ومواقع المساكن . وتطور الأشجار والزراعة والحدائق متوقف على المناخ أيضاً ، لأنه فى البلاد الجيدة المناخ يمكن للسكان أن يعيشوا فى الخارج ويقفوا فى الشوارع أكثر مما إذا كانوا يعيشون فى جو قاس أو شديد . فيجب إذاً العناية بدرس نوافذ العرض فى المحال التجارية وصفوف القهاوى التي تنتشر فى الشوارع العمومية . وتوجد أيضاً عدة اعتبارات محلية يجب ملاحظتها ومراعاتها فى تخطيط المسقط العام خصوصاً مايختص منها بالمناطق الصناعية ومساكن العمال والفقراء

الدرس الجغرافى والتاريخى والاقتصادي والديموغرافى : للوقوف على الحاجة الماسة والضروريات الحالية اللازمة والمنتظرة للمدينة يجب عمل درس كامل لتطورها . فتدرس جغرافيتها التى تبين هيئتها وميزتها من حيث التجارة ووقوعها على مجرى النيل ، ووجودها بجوار جبل المقطم

وتبين دراستها التاريخية الطوارئ السياسية والحركة التجارية والصناعية التى تدرجت بها إلى تطورها الحالي ، ويتضح لنا بذلك الأساس الذى سينبنى عليه تطورها فى المستقبل

والدرس الاقتصادى والتجارى والصناعى للمنطقة ومستقبلها المنتظر ينبؤنا بالامتداد الذى سيكون أكثر أو أقل عرضاً والاحتفاظ به لأحياء الصناعة أو المحطات أو الموانى وغيرها ، علاوة على قوة فهم ما ستئول إليه المدينة فى المستقبل

وتوضح الإحصاءات لحركة المرور ، مصحوبة بمساقط أو رسومات بيانية ، الحالة الراهنة للشوارع المختلفة ، وتبين لنا النقص الذى يمكن تداركه وعلاجه فى شبكة الشوارع العمومية

ودرس ديموغرافية المدينة هو عبارة عن درس حركة السكان فى الماضى وعن انتشارها فى الأحياء المختلفة وعن حالتها الصحية . ويبين لنا ضرورة تخفيض الضغط أو توزيع السكان وتهوية بعض الأحياء (Assinissement) وذلك بتطور بعضها وإنشاء طرق مرور ومواصلات تسهل حركة السكان وانتقالهم

والإحصاءات الإجرامية والجنائية وإحصائيات السل الرئوى تبين لنا ضرورة تطهير الأحياء وتعديلها وتهوية بعض النواحى المعمورة ، والعناية بالأحياء المزدحمة التى مساكنها رديئة غير صحية والتى ينتشر فيها غالباً السقوط الطبيعى والأدبى للأهالى الفقراء ويصبح عسر العلاج

ويجب أن يدرس هذا البحث التاريخى والاقتصادى للمدينة بواسطة إخصائى ، لأن المهندس المدنى ليس لديه غالباً المبادىء الأولية ولا الوسائل الضرورية لعمله شخصياً والذى يجب أن يكون إحدى مستندات برنامج التعديل المقدم للمهندس المدنى

درس الأشغال العمومية الكبيرة : يجب على القائمين بعمل فى البلدية الاستعلام من مصالح الأشغال العمومية عن المشروعات المنتظر عملها فى المدينة ، لأن إنشاء خط حديدى جديد أو مصرف أو ترعة له تأثير فى التصميم وفى المدينة وتطورها العام

يصل أحياناً فى مواقع المحطات والموانى وفى حدودها جمهور يضر بالاستثمار وتوزيع المصالح التى تديرها ، فإذا أريد تعديل وتغيير هذا الحى فمن المهم أن يستعلم عن أغراضهم ليدرس مشروعهم درساً يتناسب مع مسقط المدينة لأنه إذا وجب تغيير محطة وكان ذلك ضرورياً للاستغلال لصالح السكة الحديدية فهل يلزم جزء لتوسيعها فقط أو نقلها كلية فيستلزم تغيير التصميم الكلى للمسقط

درس المجارى والمياه والنقل : تجمع الإدارة القائمة بعملية المسقط العام فى البلدية

اللوح والرسومات البيانيـة وتلخص فى مذكرات تسهل بحث العناصر الأساسية للمنشآت البلدية والعمرانيـة (المجارى وتوزيع الميـاه الصالحة للشرب وغيرها والترامواى والأوتوبيس والمترو وتوزيع الإنارة والغاز) . ولو أن هـذه الجهازات الأخيرة فى الحقيقة لها تأثير قليل على المسقط العام للمدينة وأنه يمكن تعميم شبكتها فى أى مسقط كان إلا أن المكان المخصص الذى يجب الاحتفاظ به لهـذه المصانع له شأن كبير فى درس المشروع العام

ومشروع المجارى هو أهمها بكثير لأنه يسبب فى بعض الأحيان عدم امتداد المدينة أو تأخيره فى الأجزاء المنخفضة جداً لتطهيرها بواسطة مجموعة مواسير أو مجار عامة موجودة فعلا أو واقعة على مصبات منعزلة عن الموجودة المشغولة ، وخريطة شبكة المجارى التى تبين الأحواض التى يمكن تطهيرها بواسطة الفروع الرئيسـية وقوة كمية مياهها — وهى مبادئ درس مهم

وتظهر لنا خريطة الارتفاعات (La carte côtée) لشبكة المياه ، المبين بها خزانات المياه والفروع الرئيسية لمواسير الميـاه ، الصعوبات التى توجـد فى امتداد العمران فى الجهات المرتفعة جداً لتغذيتها بالمياه من خزان موجود فعلا ، ويمكننا رفع كميات المياه الزائدة والاستهلاك من مراعاة تقدير الـكميات اللازمة المحتملة فى مدة قريبة أو بعيدة

وتبين خريطة الترامواى وطرق المواصلات المختلفة الأخرى متممة إن أمكن برسم بيانى عن الأمكنة المتساوية البعد فى المسافة والزمن من نقطة معينة فى وسـط المدينـة (Cartes - isochrones) التى تبين المواقع التى يمكن امتداد العمران إليها بسهولة على حدود المدينة أو خارجها والتى يمر فيها خط ترام موجود فعلا أو يلزم لها إنشاء خطوط جديدة

درس المبانى العامة : يجب على الإدارة القائمة بعملية المسقط العـام فى البلدية أن تبين على المسقط مواقع المبانى العامة الموجودة ، وأن تستعلم عن المشروعات الخاصـة بالمصالح المختلفة التى تتعلق بالامتداد والتعديلات أو نقل المبانى

درس الفضاءات المتسعة : وخريطة أخرى تحتـوى على مواقع الحـدائق العامة وأماكن النزهة وأراضى الألعاب وغيرها . مع إيضاح مساحتها الحالية ونسبة مساحتها إلى مساحة الموجود منها بالمدينة وبالنسبة لعدد السكان

الكروكيات أو المشروع الابتدائى لمسقط التعديل : يستعد المهندس المدنى (L'Urbaniste) بمجموعة هذه المستندات والاستعلامات ويدرسها ويخرج منها فكرة عامة للمسقط مراعياً جميع القواعد التى يجب أن يتبعها بطريقة مهمة فى التعليمات المرفقة بمنشورات وزارة الداخلية أو الصحة (الوزارة المختصة) . ويجب أن تؤلف لجنة عليا بهذه الوزارة تسمى لجنة التعديل والامتداد ، تختص بوضع هذه التعليمات وتتوفر على الدرس والتعمق الخاص بمساقط المدن وتخطيطها

والمهندس المدنى (L'Urbaniste) يبين أولا فكرته العمومية فى كروكي بمقاس صغير ١/٥٠٠٠ أو ١/١٠٫٠٠٠ أو ١/٢٠٫٠٠٠ ويوضح الخطوط الكبيرة العامة لتصميمه . وهذا الكروكى يبين الفكرة الأولية لمشروع الشوارع الرئيسية التى بها حركة مرور كبيرة والفتحات الرئيسية التى يجب تخطيطها لتنفيذ ولإخلاء الجزء الأوسط فى المدينة والوصلات المطلوب إيجادها بطرق « دياجوناليه » أى موصلة من زاوية إلى أخرى أو مستديرة ، وإيجاد شوارع كبيرة للنزهة ، وتصميم طريقة الحدائق والمتنزهات . وتوضح توزيع الأحياء المختلفة وتكون مساحتها متناسبة مع عدد السكان المنتظر وميولهم الخاصة وسماتهم المختلفة التى تميزهم ، كما تبين المواقع التى يحتفظ للمبانى العامة التي يجب أن يعتبر بناؤها فى الحال والمستقبل

والمشروع الابتدائى يحتوى على مسقط عام يستحسن أن يكون بمقاس ١/٥٠٠٠ مصحوباً بمذكرة مبررة ومؤيدة للمشروع ، ومسقط يبين تخصيص كل حى وازدحام السكان والمرور والإصلاح (Assainissement) وتوزيع المبانى العامة والحدائق والمتنزهات وشوارع النزهة وغيرها

وتوضح المذكرة القوانين الخاصة بكل حى وتحقيق ملاءمته ، وتدرس حركة المرور وطرق المواصلات والانتقال العامة . ولكنها ، بوجه عام ، لا تتدخل فى التفاصيل لخطوط الترامواى أو المترو ، وتعنى المذكرة أيضاً بدراسة مسافات العروض الضرورية لحركة المرور فى الطرق والترامواى بطريقة كافية . ويدرس فى المذكرة أيضاً ، بطريقة عامة ، الإصلاح الصحى وتوزيع المياه مع اقتراح إيجاد فروع جديدة أو صهاريج المياه إذا كانت الحاجة ماسة إليها . ولا نظن أنه يطلب من المهندس المدنى أن يقدم بحثاً عميقاً لطريقة المجارى أو التطهير والترشيح التى يجب استعمالها أو طريقة تغذية المياه أو توصيلها أو رفع المياه ، فإنه عمل يهم ويخص إدارة البلدية للشئون الصحية والإصلاح

الصحى . ويجب أن يبين المهندس ببساطة أن مشروع التعديل لا يحتوى على أشياء مستحيلة أو على صعوبات ممنوعة أو محرمة بالنسبة لمهمة البلدية

ويستحسن أن يرفق بالدوسيه رسومات منظور أو مناظر للمدينة من أعلى (Vue a vol d'oiseau) لبعض الأحياء أو بعض مجموعة من المبانى أو ميادين بعد إنشائها أو تغييرها ودرساً كروكياً لشبح المدينة مبيناً البروزات الرأسية التى تسيطر على مستوى المبانى العادية وأيضاً فى ذلك فائدة لتحقيق القوانين التى تحدد ارتفاعات المبانى

وهذه الرسومات التى تعبر فى جلاء عن المشروع وتفاصيله ليست ضرورية جداً لذكاء الفنى المختص ، ولكن لها أهمية كبرى فى تفهيم وتقدير أعضاء المجلس البلدى والجمهور ، إذ أنهم إذا لم تقتنع أفكارهم ويتأثروا بهذه الصورة والرسوم السهلة الفهم لا يحبذوا المشروع ولا يشجعوه لدى السلطة البلدية لتنفيذه

المشروع الابتدائى يمكن من فهم الغرض والأفكار العامة فى التصميم الموضوع بواسطة المهندس . وإنه من المفيد عرضه بهذه الحالة لاعتماد البلدية ، ويصح تقديمه للجنة العليا للتعديل لتقديم الإرشادات والإيضاحات النافعة التى يمكن اتباعها فى درس المشروع النهائى طبقاً لتعليمات ومنشورات الوزارة المختصة

مشروع التعديل أو مسقط التعديل : المساقط التى تقدم لبحثها لاستصدار المرسوم بأنها من المنفعة العامة يجب أن تكون مساقط مساحية (Plans Cadastraux) ومساقط مضبوطة ، ومساقط تقسيم حقيق (Veritables Plans Parcellaires) بمقياس $\frac{١}{١٠٠٠}$ ونظراً لأن هذا المقياس يتطلب عملاً طبوغرافياً ورسومات ذات أهمية كبيرة تأخذ شهوراً ويقتضى إعدادها مدة كبيرة وقد يكون هناك ما يدعو لسرعة اعتماد مسقط التعديل العام — وعلى ذلك يمكن تقديم مسقط التعديل إلى البحث واستصدار المرسوم بالموافقة ، ويمكن أن يكون مشروعاً ابتدائياً بسيطاً أكثر أو قليلا فى الشرح والإيضاح والتفصيل مما سبق الكلام عنه ويكتفى بمسقط للاسترشاد (Plans directeur) بمقياس $\frac{١}{٥٠٠٠}$ أو $\frac{١}{١٠٠٠٠}$ أو $\frac{١}{٢٠٠٠٠}$ موضحاً الخطوط العامة للمشروع

اعتماد المسقط أو مشروع التعديل : مشروع التعديل ، محتوياً على المسقط العام وبرنامج الالتزامات والحقوق ومشروع القانون اللازم ومذكرة أو تقرير مؤيد ومحقق

المشروع يقدم للبحث لاعتباره من المنفعة العامة . وبعد الموافقة النهائية من المجلس البلدى يعرض على اللجنة للتعديل بالوزارة المختصة ثم يحول إلى مجلس الوزراء للاعتماد واستصدار المرسوم . ويجب على البلدية أخذ رأى المصالح المختلفة التى يهمها المشروع أثناء بحثه، مثل مصلحة الطرق ومصلحة السكك الحديدية والملاحة . وهذه المشورة يجب أن تكون على شكل محاضرات مختلطة فيما يختص بالمناطق الحربية ومناطق الحدود، وتعمل المحاضرات بواسطة الوزارة المختصة التى يهمها هذا الموضوع

تطبيق مشروع التعديل : المسقط العام للتعديل المعتمد بهذه الطريقة هو عبارة عن مشروع ابتدائى بسيط يوضع بواسطة المهندس المدنى بناء على المستندات التى قدمت له . ويجب بعد ذلك عمل مسقط دقيق للتقسيم بمقياس $\frac{١}{١٠٠٠}$ أو $\frac{١}{٥٠٠}$ ، وهذا ليس من عمل المهندس المدنى (L'Urbaniste) ولكن من عمل مهندس إخصائى (Geomètre specialiste) أو من أعمال المكتب الفنى لإدارة البلدية . ويبين على مسقط التقسيم خطوط التنظيم وحدود الاتفاقات مع تطبيق وتفسير إيضاحات المسقط العام

ويجب أن يرسم كل حى على حدة فى مسقط التنفيذ هذا ، أو بتعبير أدق " مسقط التطبيق " ثم يقدم بعد ذلك للاعتماد مثل مسقط التنظيم الجزئى بعد بحث دقيق ، إما على مسقط الحى نفسه وإما على مساقط الشوارع المنتخبة من هذا الحى . ويستحسن أن يبين على مسقط التطبيق هذه الأعمال والمشروعات والمواسير المقامة فى الشوارع العامة ، وكل التعديلات التى تطرأ على هذه الأعمال أو المشروعات أو على المبانى المقامة على جانبى الشوارع

يجب أن تبين خطوط التنظيم على الأراضى بعملية الأوتاد ووضع الحدايد بحيث يمكن بكل سرعة وبدون خطأ إعطاء خطوط التنظيم المطلوبة للأهالى . ويجب أن تكلف إدارة خاصة من البلدية للقيام بإعطاء خطوط التنظيم هذه وبحث طلبات ورخص البناء

تنفيذ وبناء الشوارع العامة وعملية المجارى المارة بها ومد مواسير المياه ، إلى غير هذا يجب أن تكون مؤكدة الاتحاد مضمونة الاتصال بالمسقط العام بواسطة إدارة الأشغال البلدية أى الهندسة . ويجب إنشاء قسم خاص للقضايا بالبلدية لعمل إجراءات نزع الملكية وللمطالبة بضريبة ارتفاع حد القيمة (التصقيع) ويتمارس مع أصحاب الأملاك

ويتبعون الأحكام الابتدائية أمام القضاة وأخيراً ، للقيام بالدرس المالي للعمليات المقترحة وتقدير المصروفات وإنشاء الموارد اللازمة ، كل ذلك من الأعمال المهمة التي تخص الإدارة البلدية

ويرى الإنسان من هذا الملخص أن البلدية ، بجميع هذه الأعمال المتعددة ، تدخل في المغامرة بالنسبة لتحضير وتنفيذ مسقط التعديل . ومما لاشك فيه أن يجب أن تتدرج هذه الأعمال بالتتابع على عدة سنوات . ويجب وضع نظام وبرنامج للتنفيذ شيئاً فشيئاً . وإنه لمن الضروري أن يكون هذا البرنامج مقروناً بمنهج يتطلب من المدينة إنشاء مصلحة دائمة لهذا المسقط تتناسب أهميتها مع أهميات عمليات التصميم والمشروعات

ويكون المهندس المدني غالباً مهندساً ومستشاراً ولا يكون موظفاً دائماً في المصلحة المختصة بعمل المسقط . ولا تنتهي مأموريته بعد المشروع للتعديل ، ولكن يجب على المدينة أن تستشيره دائماً في تطبيق هذا المشروع وفي عملية التطور والتعديل أو التحسين التي يمكن إدخالها في هذا المشروع

<u>مصروفات مسقط التعديل</u> : أتعاب عمل مشروع التعديل تكون على حساب الحكومة للأقطار المتخربة والمناطق المعتبرة مناطق تاريخية أو أثرية أو تتجلى فيها آثار الفن الجميل أو الوحيدة من نوعها في المناظر . وفي المناطق الأخرى يمكن للوزير المختص أن يوافق على إعانة محدودة بمرسوم ، وأن يصدر منشوراً يفسر على أي أساس يكون ترتيب هذه الإعانات ومقدار الحدود التي يمكن أن تتراوح بينها أتعاب المهندس (Architecte Urbaniste) الذي يدير عملية المسقط وأتعاب هؤلاء المهندسين الفنيين والصحيين وغيرهم بالنسبة لأهمية المناطق وامتدادها

أما ما يختص بالأموال اللازمة لتنفيذ الأعمال الموضحة بالمسقط العام للمدينة فيمكن إنشاء بنك للتسليف على أعمال الامتداد والتعديل للمدن والقرى . ويقوم هذا البنك بتقديم السلف اللازمة أو جزء منها للبلديات أو أصحاب المصانع لإنشاء مساكن العمال والطبقة الفقيرة ، كما هو متبع في الأمم الأجنبية . ووجود هذا البنك فكرة حديثة ستلاقي صعوبات شديدة في النظام . وتحتاج مواردها إلى مشروع مالي كبير له اتصال مباشر من الحكومة

فهرس التقدم العمرانى

الباب السابع : القانون والتشريع اللازم للتنظيم والمبانى

الباب الثامن : الهيئة التنفيذية للمشروع ، أو المجلس البلدى ٢١٠

ملحوظة : سنضع قريباً مؤلفاً يشمل جميع نصوص هذه القوانين التى تتعلق بالعمران خاصة بالصحة العامة والأمن العام طبقاً للقانون الفرنسى



